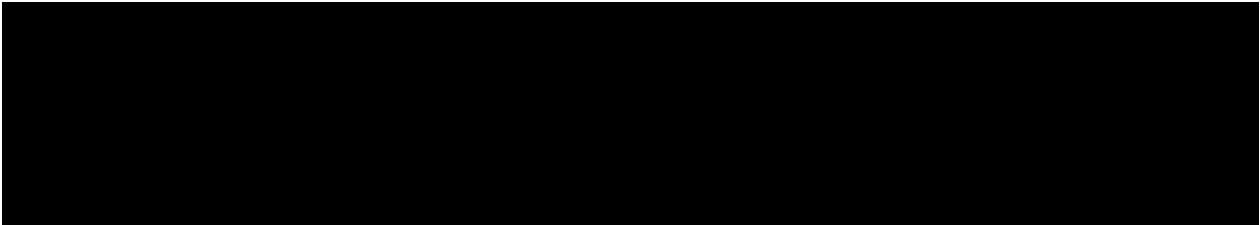


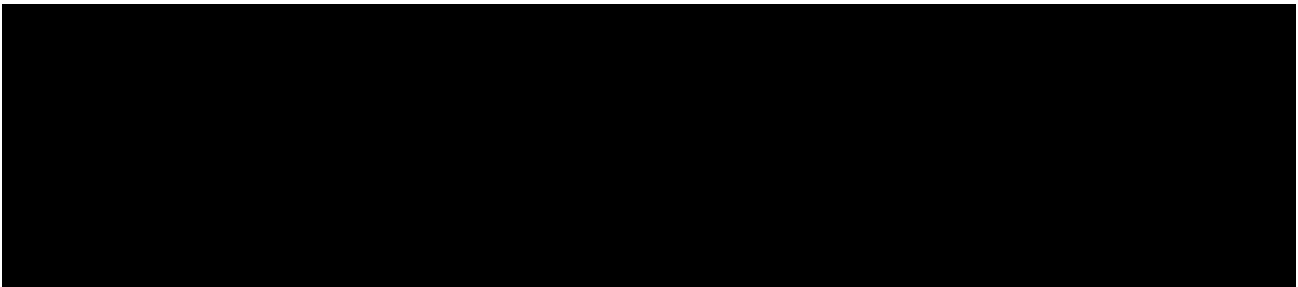
AVENANT DE RENOUVELLEMENT
Au Bail du 10/10/2006 à effet du 01/01/2016

**Soumis aux articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33,
D145-12 à D 145-19, du Code de Commerce**

ENTRE :

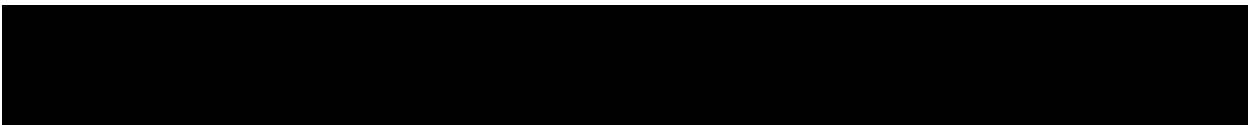


Ci- après dénommée LE BAILLEUR



Soussigné d'une part,

ET :



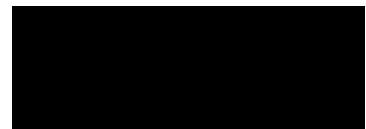
Ci-après dénommée, LE PRENEUR

Soussigné d'autre part,

PREALABLEMENT AUX CONDITIONS QUI VONT SUIVRE, IL EST RAPPELE CE QUI SUIIT :

Par acte notarié, en date du 10 octobre 2006, [redacted] a acquis auprès de la [redacted] des locaux commerciaux situés au pied d'un immeuble en copropriété sis à **CHAMBERY 73000 – 21 Bld du Musée et 1 rue Doppet**, représentant :

- le lot 6 correspondant à une cave au sous sol,
- le lot 17 correspondant à une cave au sous sol,
- le lot 23 correspondant à un magasin au Rez de Chaussée,



- le lot 26 correspondant à un local sur cour au 1^{er} étage.
- Lot 28 correspondant à un appartement au 1^{er} étage sur rue

Par acte sous signatures privées du 10 octobre 2006, la [REDACTED] les lots 6, 17, 23 et 26 précités, sis à CHAMBERY 73000 – 21 Boulevard du Musée et 1 rue Doppet à compter du 10 octobre 2006 pour une durée de 3, 6 ou 9 années entières et consécutives.

Le 2 juin 2014 [REDACTED] a conclu un **contrat de Location – Gérance** avec la société MINELLI SA, pour une durée de 2 ans, 2 mois et 19 jours à compter du 22 juillet 2013 pour se terminer le 09 octobre 2015, renouvelable par tacite prolongation d'année en année sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de 6 mois donné par lettre Recommandée avec AR et ce sans indemnité.

Le 18 mai 2015 par acte extra judiciaire, [REDACTED] a adressé à [REDACTED] une demande de renouvellement à effet du 10 octobre 2015.

Le bail et tous ses avenants sont des contrats librement négociés entre les Parties. Celles-ci reconnaissent avoir reçu toutes les informations jugées déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code civil permettant leur signature.

Au surplus, les parties, pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent chacune le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrit le bail et tous ses avenants, et renoncent à l'entière des droits découlant dudit article.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu d'un commun accord de renouveler le bail, par avenant de renouvellement sous seing privé, aux mêmes charges et conditions, excepté celles qui vont suivre.

**CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT
D'UN COMMUN ACCORD :**

**Concernant des locaux commerciaux situés
21 Boulevard du Musée et 1 rue Doppet
73000 CHAMBERY**

Conformément à la loi du 18 juin 2014 et son décret d'application N°2014-1317 du 3 novembre 2014, [REDACTED] qui accepte, le bail expirant aux mêmes charges et conditions, excepté les suivantes :

DESIGNATION

Lot 6 : une cave au sous-sol

Et les 15/100 000èmes des Parties communes de l'immeuble
Représentant une surface totale plancher de 8,70 m².

Lot 17 : une cave au sous sol

Et les 67/100 000èmes des Parties communes de l'immeuble
Représentant une surface totale plancher de 30,60 m².

Lot 23 : une partie du magasin au rez de chaussée

Et les 471/100 000èmes des Parties communes de l'immeuble

Représentant une surface totale plancher de 46,50 m² dont 1, 80m² de local technique hors loi carrez

Lot 28 : un appartement au 1^{er} étage, de cinq pièces, donnant sur rue, porte à droite sur le palier.

Et les 682/ 100 000èmes

Représentant une surface totale plancher de 98 m² et surface Carrez 95,50 m²

Le tout représentant une surface plancher de 183,80 m²

Soit les 1235 / 100 000èmes des charges générales de la copropriété

Il est rappelé que :

le lot 24 représentant l'autre partie du magasin, n'appartient pas à la Société IMMORENTE.

Le lot 26 a été mentionné par erreur dans le bail du 10 octobre 2006 consenti à la société BERYL à la place du lot 28.

Le lot 26 correspond à un local situé au 1^{er} étage loué à la société FRASTEYA jusqu'au 31 décembre 2013 et vendu le 22 octobre 2015 (attestation de vente notariée du 27 octobre 2015 annexée au présent acte).

DUREE

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016 pour se terminer le 31 décembre 2024.

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer annuel en principal de 18 000 € HT/HC (Dix Huit Mille Euros Hors Taxe et Hors Charge) à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016.

Cependant le Bailleur consent à titre purement commercial que le loyer annuel facial soit ramené à :

14 000 € HT/HC du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016 en valeur ILC 2 T 2015

14 000 € HT/HC du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 en valeur ILC 2 T 2015

Pour revenir au loyer annuel facial de 18 000 € HT/HC en valeur ILC 2 T 2015 à compter de la troisième année.

INDEXATION

Il est rappelé que le Bail Commercial présentement renouvelé prévoit une clause d'indexation annuelle et automatique du loyer sur la base de l'Indice du coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Cependant, à l'occasion du présent avenant de renouvellement, les parties décident de substituer définitivement l'Indice du Coût de la Construction (ICC) par l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE pour la mise en œuvre de la clause d'indexation.

Aussi, dans le seul souci de préciser les modalités pratiques et exactes d'application de la clause contractuelle d'indexation prévue au bail en date du 10 octobre 2006, les parties conviennent que la première indexation aura lieu le 1^{er} janvier 2017 et que l'indice de référence sera l'indice **ILC du 2^{ème} trimestre 2015 dont la valeur est de 108,38.**

Ainsi, pour l'application de la présente clause, et pour se conformer aux dispositions de l'article L 112-1 al.2 du code Monétaire et Financier, il est précisé ce qui suit :

Pour la première indexation, le 1^{er} janvier 2017

* le loyer de base sera celui consenti au présent avenant de renouvellement de bail

* l'indice de référence correspondant au loyer initial ci-dessus fixé sera l'indice ILC du 2^{ème} trimestre 2015 soit 108,38

* l'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer, appelé indice de variation, sera l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante, c'est-à-dire celui du 2^{ème} trimestre 2016, soit 108,40.

A partir de la deuxième indexation, et donc à partir de l'année 2018.

* le nouveau loyer de base sera le loyer révisé l'année précédente

* l'indice de référence correspondra à l'indice de variation de l'année N-2

* l'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer, l'indice de variation, sera l'indice du même trimestre de l'année N-1

Et ainsi de suite pour les années 2019, 2020 etc...

Le fait de prévoir que le loyer facial sera commercialement ramené à une somme inférieure au cours des deux premières années, ne doit avoir aucune influence sur l'indexation de ce loyer facial, la clause doit donc s'appliquer dans le temps comme énoncé ci-dessus afin que le loyer facial indexé et dû en N + 3 soit bien du même montant qu'il aurait dû être sans l'existence de ces remises commerciales.

DEPOT DE GARANTIE / CAUTION BANCAIRE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le preneur s'oblige à verser au bailleur un dépôt de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer hors taxes et hors charges, soit la somme de 4 500 € (quatre mille cinq cent euro).

En cas de modification du montant du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de manière à correspondre toujours à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

La garantie à première demande n° 20062008415 délivré par la banque CIC en date du 26 octobre 2006 à [REDACTED] sera restituée au preneur dans un délai d'un mois après règlement du dépôt de garantie mentionné ci-dessus.

Néanmoins, à tout moment, le preneur pourra substituer le dépôt de garantie ainsi versé par une caution bancaire dont le montant sera égal à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

Cette caution devra être cessible et/ou transférable à tous les propriétaires successifs et être évolutive en intégrant les indexations du loyer de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer HT/HC.

A réception du cautionnement bancaire ci-dessus relaté, le bailleur restituera le dépôt de garantie qu'il détient.

Au plus tard dans les deux mois suivants la restitution du local par le Preneur, le Bailleur remboursera au preneur le dépôt de garantie qu'il détient ou lui remettra l'original de la caution qui lui a été délivrée afin de lui permettre d'en obtenir main levée auprès de l'établissement bancaire.

HONORAIRES

Les honoraires mandataire - gestion commerciale et juridique et les honoraires mandataire - gestion technique, mentionnés à l'inventaire des catégories de charges liés au bail, sont fixés à une limite maximum de 2 % hors taxes du loyer de base annuel, TVA en sus au taux en vigueur au jour du règlement.

CESSION - SOUS LOCATION

Toutefois, le Preneur est d'ores et déjà, autorisé à céder, sous-louer, faire gérer ou apporter les locaux, objet du présent contrat, en tout ou en partie à toute [REDACTED] au sens de l'article 145 du Code Général des Impôts.

Dans cette hypothèse, le Bailleur dispense le Preneur de l'obligation d'effectuer la cession par acte authentique, de la signification prévue à l'article 1690 du Code Civil, et renonce à intervenir à l'acte de cession, à condition toutefois, que le Preneur reste garant solidaire du cessionnaire pour le temps restant à courir du contrat et qu'un exemplaire de l'acte de cession lui soit remis sans frais pour lui et dispense également le Preneur d'effectuer les formalités prévues aux articles L 145-31 et L 145-32 alinéa 1 du Code de Commerce.

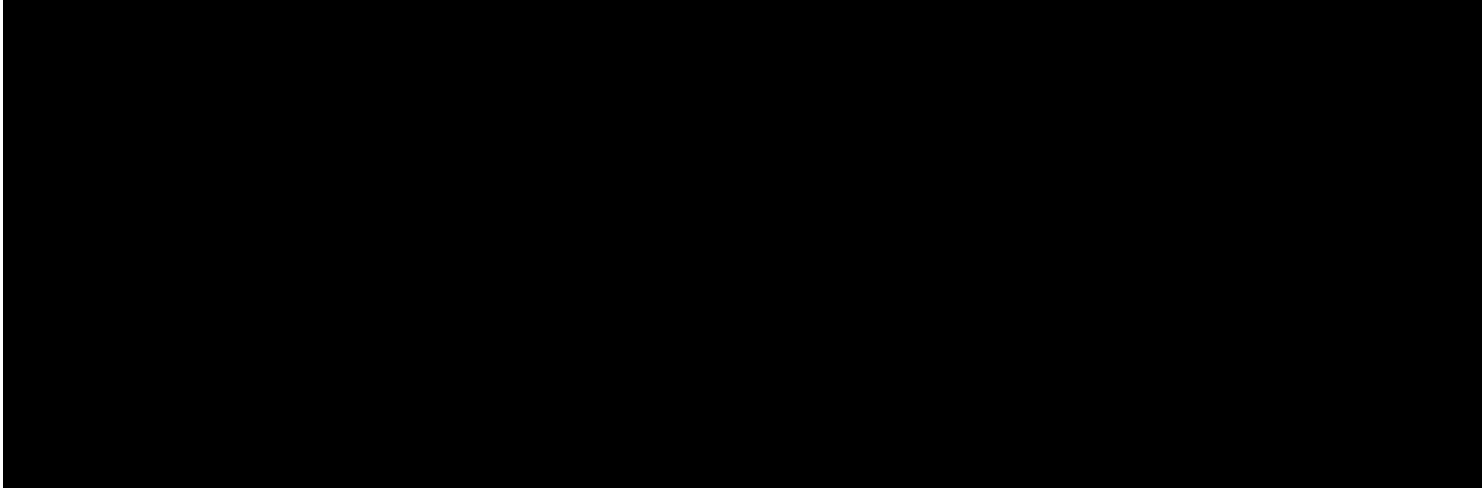
DROIT DE PREFERENCE

Par dérogation à l'article L.145-46-1 du code de commerce, il n'est pas accordé de droit de préférence au Preneur.

Toutes les autres clauses et conditions du bail commercial signé en date du 10 octobre 2006 et de ses avenants, non modifiées ci-dessus restent inchangées.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.
Fait en deux exemplaires originaux

Fait A EVRY, le 28 août 2017



Sont annexés :

- 1 - La Déclaration de sinistre indemnisé
- 2 - L'annexe Travaux,
- 3 - La Répartition des charges et impôts liés au Bail,
- 4 - Les plans,
- 5 - L'Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques,
- 6 - La fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante,
- 7 - Le Diagnostic de Performance Energétique
- 8 - Le Règlement de copropriété et son modificatif
- 9 - L'Attestation de vente du lot 26