

**BAIL COMMERCIAL
AVENANT N°1**



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société [REDACTED], société par actions simplifiée au capital de 2.607.309 euros, dont le siège social est à [REDACTED]
[REDACTED] ci [REDACTED]
[REDACTED]

Représentée par son Président, [REDACTED], société par actions simplifiée dont le siège social est situé à [REDACTED]
Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED]

Elle-même représentée par [REDACTED] et [REDACTED]
dûment habilités,

Ci-après dénommée le "**BAILLEUR**"

D'UNE PART,

ET

La société **FORTUNAE**, société à responsabilité limitée au capital de 7.500 euros, dont le siège social est à BORDEAUX (33000), 20, rue de Grassi, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 812 872 703,

Représentée par son gérant, [REDACTED], dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le "**PRENEUR**"

D'AUTRE PART,

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** étant dénommés ensemble les « **PARTIES** » et chacun séparément une « **PARTIE** ».

PM

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par bail en date du 6 juillet 2015 (ci-après « le Bail »), la société [REDACTED] aux droits de laquelle vient le Bailleur, a donné à bail au Preneur le local B9, d'une surface GLA d'environ 52 m², ledit local dépendant de l'Espace Commercial Promenade Sainte-Catherine, situé à Bordeaux (Gironde), rue Margaux, impasse Sainte-Catherine, rue Sante-Catherine, rue Guiraude et Impasse Guiraude.

Le Bail a pris effet le 2 septembre 2015 et a été consenti pour une durée de 10 années entières et consécutives, dont une durée ferme de 6 ans, expirant le 1^{er} septembre 2025.

Suite à la survenance de la pandémie du Covid-19 et à la fermeture consécutive des commerces pendant la période du 16 mars 2020 au 10 mai 2020, le Preneur s'est rapproché du Bailleur aux fins d'obtenir un aménagement de paiement des loyers dus pendant cette période, étant précisé que le Preneur est à jour du paiement de l'ensemble des sommes dues au Bailleur au titre du Bail.

Par ailleurs, le Bailleur a informé le Preneur d'un objectif, à horizon 2030, de certification « Immeuble Net Zero Carbon », de l'Espace Commercial Promenade Sainte-Catherine : à cette fin, les Parties ont convenu d'aménager les dispositions environnementales du Bail.

Les Parties se sont enfin rapprochées aux fins d'aménager, pour le futur, leurs relations contractuelles dans l'hypothèse où une nouvelle crise sanitaire viendrait à conduire le pouvoir réglementaire à édicter une mesure totale ou partielle d'exploitation des Locaux.

Suite à des échanges et discussions, les Parties se sont rapprochées et ont convenu de ce qui suit.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – AMENAGEMENT DES MODALITES DE PAIEMENT DE LOYER

Le Bailleur renonce, de façon ferme et irrévocable, à solliciter le paiement du loyer dû pour la période des mois de mars et avril 2020, soit la somme totale de huit-mille-quatre-euros et huit centimes HT (8.004,08 € HT) et hors charges, les charges demeurant exigibles pendant l'intégralité de la période susvisée.

A cet effet, le Bailleur émettra des avoirs aux factures de loyer correspondantes dans les 30 jours de la signature du présent avenant par les Parties.

ARTICLE 2 – AMENAGEMENT DE LA DUREE DU BAIL

En contrepartie de la renonciation du Bailleur à solliciter le paiement du Loyer susvisé selon les modalités visées à l'article 1 des présentes, le Preneur renonce à solliciter la résiliation du Bail à l'expiration de la deuxième période triennale du Bail.

pu

En conséquence, les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 2.1 du Bail sont remplacés par les dispositions suivantes :

« (...) Par les présentes, le Preneur renonce expressément à la faculté prévue à l'article L 145-4 du Code de commerce, de donner congé à l'expiration des première et deuxième période triennale du Bail.

Le Preneur s'engage ainsi et accepte irrévocablement le présent Bail pour une durée ferme de 9 (neuf) années entières et consécutives, cet engagement constituant pour le Bailleur une condition déterminante du Bail, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Le Preneur pourra exercer son droit à résiliation triennale à partir de la troisième période triennale, dans les formes prévus par la loi, c'est-à-dire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire délivré au Bailleur délivré au moins 6 (six) mois à l'avance (...).

ARTICLE 3 – AMENAGEMENT DE LA CLAUSE ENVIRONNEMENT

Les Parties remplacent purement et simplement les dispositions de la clause « Environnement » du Bail en les remplaçant par les dispositions suivantes, afin d'intégrer l'objectif « Net Zero Carbon » de l'Espace Commercial Promenade Sainte-Catherine :

« CLAUSE ENVIRONNEMENTALE

23.1 Cadre conventionnel

S'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable, responsable, ambitieuse et une démarche de progrès continu, le BAILLEUR et le PRENEUR marquent leur intention d'œuvrer ensemble afin de réduire l'impact environnemental des Locaux.

Les PARTIES mettront en œuvre, sur leurs espaces respectifs, une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO₂, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs après concertation, une politique commune ayant pour objectif de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO₂, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

Les développements ci-après décrivent les mesures que les PARTIES s'engagent à mettre en place pour réduire l'empreinte environnementale des Locaux et de l'ensemble immobilier dans lequel ceux-ci sont situés, et qui s'appliqueront tant aux parties à usage commun gérées par le BAILLEUR ou son mandataire gestionnaire, qu'aux parties privatives.

23.2 Partage des données de consommation des fluides

Le BAILLEUR transmettra au PRENEUR :

- *la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qui existeront dans l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine.*

pu

- Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il aura l'exploitation ;
- Les consommations annuelles d'eau des Locaux et des équipements et systèmes dont il aura l'exploitation ;
- La quantité annuelle de déchets générée par l'Espace Commercial Sainte Catherine et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Le PRENEUR transmettra au BAILLEUR :

- La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il mettra en place dans les Locaux et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;
- Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les Locaux ou dont il a l'exploitation ;
- Les consommations annuelles d'eau des Locaux et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- La quantité annuelle de déchets générée à partir des Locaux et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Les PARTIES s'engagent à ne pas utiliser les données transmises à d'autres fins que celle d'atteindre l'objectif mentionné en préambule des présentes. Par ailleurs, les PARTIES s'engagent à ne pas divulguer ces données à des tiers, à l'exception (i) des sociétés du groupe auquel ils appartiennent et (ii) de leurs conseils extérieurs. Par ailleurs, le BAILLEUR pourra utiliser ces données à titre de « benchmark » et, à cette fin, les transmettre à d'autres preneurs du BAILLEUR de manière anonyme. De la même manière, les données de consommation des autres preneurs du BAILLEUR pourront être transmises au PRENEUR, s'il le souhaite, de manière anonyme.

23.3 Réunion de concertation environnementale

Le BAILLEUR, ou son mandataire, et le PRENEUR conviennent de se rencontrer a minima deux fois par an dans le cadre d'une concertation environnementale afin d'échanger sur leurs politiques de développement durable respectives pour assurer la mise en œuvre d'une politique de développement durable globale et cohérente pour l'ensemble immobilier.

Cette rencontre permet de faire un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et des Locaux et de définir les objectifs et initiatives à coordonner dans ce domaine pour la période à venir tant pour les parties à usage commun que les parties privatives.

23.4 Mesures tendant à la réduction des consommations énergétiques et d'eau – Neutralité carbone ('Net Zero Carbon')

Le PRENEUR et le BAILLEUR, ou son mandataire, sont conscients de la nécessité de concilier l'effort de réduction de la consommation des fluides des Locaux avec une gestion optimum de l'exploitation du commerce.

pu

L'ensemble des locataires de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine devront fournir leurs meilleurs efforts pour accompagner le Bailleur dans l'atteinte et le maintien de son objectif Net Zero Carbon.

Aussi, en tenant compte des contraintes liées aux spécificités de l'exploitation, et sans préjudice des autres contraintes réglementaires, notamment ERP, santé et sécurité, de la qualité de l'air et du contrat de Bail, tous les aménagements, investissements et modes d'utilisation, consommateurs d'énergie électrique, tant du BAILLEUR que du PRENEUR seront, autant que faire se peut, à faible consommation (éclairage LED, Centre de Traitement d'Air avec récupération d'énergie, températures de consigne en conformité avec la réglementation 19°C en hiver et 26°C en été, extinction de tous les appareils en dehors des heures d'occupation, etc...).

Les autres consommations éventuelles liées à des fluides à fortes émissions de CO² (gaz, fioul, bois, etc...) seront évitées et une alternative sera recherchée.

Le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts afin de souscrire à toutes les initiatives quelles qu'elles soient ayant pour but de diminuer les consommations et charges énergétiques.

Enfin, d'une manière générale, le PRENEUR pour les Locaux et le BAILLEUR pour les parties à usage commun et équipements communs, mettront tous les moyens en œuvre afin :

- *d'optimiser les puissances d'éclairage (w/m²) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/w) ;*
- *de limiter la consommation d'énergie des équipements techniques (chauffage, climatisation, refroidissement, ventilation, etc...) ;*
- *de limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux ;*
- *d'améliorer la qualité de l'air intérieur.*

L'ensemble des locataires de l'Espace Commercial Promenade Sainte-Catherine s'engagent à faire leurs meilleurs efforts afin de souscrire à toutes les initiatives ayant pour but de diminuer les consommations et charges énergétiques.

23.5 Matériaux et produits écologiques

En cas de travaux d'aménagement, de travaux de mise en conformité ou de travaux d'entretien, le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

Le BAILLEUR, ou son mandataire, s'engage également, pour les travaux pouvant être engagés sur les parties à usage commun, à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

Le BAILLEUR pourra également réaliser, après concertation avec le PRENEUR, des travaux visant à améliorer la performance énergétique des Locaux. Le PRENEUR ne pourra, dans ce cas, refuser l'accès aux Locaux par le BAILLEUR.

23.6 Déchets

Le PRENEUR s'engage à trier et valoriser ses déchets et faire ses meilleurs efforts à souscrire aux initiatives réalisées dans le cadre de ce projet. Pour exemple : Papier et cartons-Verres : déchets industriels banals (assimilés aux ordures ménagères), déchets alimentaires et putrescibles, déchets humides.

pu

23.7 Parties prenantes

Le PRENEUR et le BAILLEUR, ou son mandataire, s'accordent à se donner tous moyens qu'ils jugeront utiles pour :

- former et mobiliser leurs salariés et équipes autour des enjeux environnementaux et de développement durable ;
- sensibiliser leurs prestataires respectifs autour des mêmes enjeux ;
- informer et communiquer de façon concrète auprès des visiteurs et des autorités locales ».

ARTICLE 4 – SURVENANCE D'UNE CRISE SANITAIRE

Dans l'hypothèse de la survenance d'une nouvelle crise sanitaire, les dispositions relatives aux assurances et aux hypothèses de non-exécution du Bail sont complétées selon les dispositions suivantes :

- il est inséré un deuxième paragraphe à l'article 13.1 du Bail « Assurances souscrites par le Preneur » :

« (...) Le Preneur devra en outre assurer ses pertes d'exploitation consécutives à l'un des risques précités ainsi qu'à toute situation de crise sanitaire conduisant le pouvoir réglementaire à édicter une mesure d'interdiction totale ou partielle des Locaux, en ce compris l'hypothèse de pandémie (...) ».

- il est ajouté un article 19.6 à l'article 19 du Bail « Clause résolutoire – résiliation » , ci-après reproduit :

« (...) De convention expresse entre les Parties, dans l'hypothèse où, au cours du présent Bail, une nouvelle crise sanitaire devait conduire le pouvoir réglementaire à édicter une mesure d'interdiction totale ou partielle d'exploitation des Locaux, en ce compris l'hypothèse de pandémie, celle-ci ne caractérise ni un cas de force majeure ni une situation d'imprévision, les Parties renonçant en conséquence à tout recours à ce titre, en ce y compris sur le fondement de l'exception d'inexécution. Les Parties s'engagent néanmoins à faire leurs meilleurs efforts pour surmonter les conséquences de la situation de confinement, notamment en suspendant ou étalant le paiement des loyers normalement exigibles pendant une telle période (...) ».

ARTICLE 5 - CONFIDENTIALITE

L'avenant, son contenu et son principe sont strictement confidentiel. En conséquence, aucune des Parties ne divulguera et ne laissera divulguer tout ou partie du contenu du présent avenant à un tiers, sauf accord préalable de l'autre Partie.

L'obligation de confidentialité prévue au présent article ne s'applique pas dans les cas où l'avenant et son contenu doit être divulguées en exécution d'une obligation légale ou réglementaire non équivoque, d'une décision de justice ou d'une demande d'une autorité administrative à laquelle la ou les Parties ne peuvent se soustraire, sous réserve d'en informer l'autre Partie immédiatement.

pm

La présente obligation de confidentialité restera en vigueur pendant la durée restante du Bail et deux (2) ans après son expiration, quel qu'en soit la date et la cause.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

L'ensemble des dispositions du Bail, non modifiées par le présent avenant, demeurent applicables dans leur intégralité.

Pour le BAILLEUR

Pour le PRENEUR

