

AVENANT N°1
AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL
SIGNE LE 1^{ER} AVRIL 2021

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La société dénommée **HOLDING ADRILYS FINANCIERE**, société civile au capital social de 2.830.695 €, dont le siège social est situé au 5 RUE DE LA SOURCE 33170 GRADIGNAN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 849 246 178, représentée par Mme Emilie ROUSSEIL, en qualité de gérante et ayant tous pouvoirs à cet effet,

ci-après désignée le « **Bailleur** »
d'une part,

ET

- La société dénommée **IMPRIM 33**, Société par actions simplifiée au capital social de 700.000 €, dont le siège est social est situé ZA DU HAUT VIGNEAU, 5 RUE DE LA SOURCE, 33170 GRADIGNAN, régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 354 026 098, représentée par Monsieur Laurent ROUSSEIL en qualité de Président et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après désignée le « **Preneur** »
d'autre part,

ci-après désignées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »,

IL EST PRELABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les Parties sont convenues de signer le 1^{er} avril 2021 un bail commercial (le « **Bail** ») relatif à la prise à bail et à loyer, par le Preneur, de locaux commerciaux appartenant au Bailleur.

La détermination du montant du loyer commercial est actuellement encadrée par les stipulations de l'article 7 du Bail reprises ci-dessous *in extenso* :

« ARTICLE 17 - LOYER »

Modalités de calcul

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à 1,5 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le PRENEUR pendant la période considérée.

ER LR

Ce loyer variable sera plafonné à QUATRE-VINGT-DIX MILLE (90 000) Euros HT, soit SEPT MILLE CINQ CENTS (7 500) Euros HT par mois, taxe sur la valeur ajoutée et charges en sus.

Le PRENEUR devra toutefois verser au BAILLEUR un loyer minimum garanti annuel égal à SOIXANTE MILLE (60 000) Euros HT, soit CINQ MILLE (5 000) Euros HT par mois, taxe sur la valeur ajoutée et charges en sus.

Ce montant minimum garanti sera payé à titre définitif si le loyer variable tel que prévu ci-dessus est égal ou inférieur à ce montant.

Le loyer variable sera seul appliqué s'il excède le montant minimum garanti.

Définition du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après sera calculé à l'issue de chaque période de 12 mois à compter du 1^{er} avril de chaque année, et pour la première fois à compter du 1^{er} avril 2021.

Il s'entendra du prix des produits, biens ou marchandises vendus par le PRENEUR, ainsi que de toutes sommes perçues pour des services rendus à la clientèle et, d'une manière générale, toutes les recettes réalisées par le PRENEUR à raison des activités exercées dans ou à partir des locaux loués.

Le chiffre d'affaires comprendra en outre le montant total des ventes à tempérament ou à crédit ; ledit montant sera considéré comme ayant été réalisé à la date d'octroi du crédit.

Seront exclus du chiffre d'affaires du PRENEUR tel que défini ci-dessus :

- les rabais, remises et ristournes ;
- les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées ;
- les intérêts des ventes à crédit pris en charge par le PRENEUR.

Dans les 30 jours suivant l'établissement du chiffre d'affaires, le PRENEUR devra en adresser le montant au BAILLEUR lequel se réserve la faculté de procéder ou faire procéder par toute personne de son choix à un contrôle de la comptabilité du PRENEUR.

Paielement du loyer

Le loyer annuel ci-dessus défini est payable

- pour la partie correspondant au loyer minimum garanti, mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois, en douze termes égaux,
- pour la partie variable excédant le minimum garanti et plafonnée à 90 000 Euros HT, à compter du 1^{er} terme exigible suivant la fixation de cette somme.

ER LR

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui. »

En complément, les stipulations relatives à la révision du montant du loyer sont rappelées ci-dessous :

« ARTICLE 18 - REVISION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément que le loyer fixe annuel garanti visé ci-dessus sera réévalué automatiquement chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des études économiques. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du 4ème trimestre de l'année 2021 paru au journal officiel du 21 mars 2021 (soit 115,79) ; l'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

Si la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice qui le remplacerait ; à défaut, les Parties devraient choisir un nouvel indice.

L'indexation prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des Parties en application de l'article L.145-38 du Code du Commerce. »

Dans ce contexte, les Parties ont souhaité modifier les modalités de fixation du montant du loyer au regard de l'évolution de la situation du Preneur.

CECI AYANT ETE RAPPELE, LES PARTIES SONT CONVENUES CE QUI SUIIT :

TERMINOLOGIES – DEFINITION

Les termes commençant par une majuscule et non définis autrement à l'Avenant n°1 ont la définition qui leur a été attribuée dans le Bail.

ER LR

ARTICLE 1 MODIFICATION DES MODALITES DE DETERMINATION DU MONTANT DU LOYER

Les Parties sont convenues de modifier les stipulations de l'Article 17 du Bail comme suit :

Ancienne rédaction :

« ARTICLE 17 - LOYER

Modalités de calcul

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à 1,5 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le PRENEUR pendant la période considérée.

Ce loyer variable sera plafonné à QUATRE-VINGT-DIX MILLE (90 000) Euros HT, soit SEPT MILLE CINQ CENTS (7 500) Euros HT par mois, taxe sur la valeur ajoutée et charges en sus.

Le PRENEUR devra toutefois verser au BAILLEUR un loyer minimum garanti annuel égal à SOIXANTE MILLE (60 000) Euros HT, soit CINQ MILLE (5 000) Euros HT par mois, taxe sur la valeur ajoutée et charges en sus.

Ce montant minimum garanti sera payé à titre définitif si le loyer variable tel que prévu ci-dessus est égal ou inférieur à ce montant.

Le loyer variable sera seul appliqué s'il excède le montant minimum garanti.

Définition du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après sera calculé à l'issue de chaque période de 12 mois à compter du 1^{er} avril de chaque année, et pour la première fois à compter du 1^{er} avril 2021.

Il s'entendra du prix des produits, biens ou marchandises vendus par le PRENEUR, ainsi que de toutes sommes perçues pour des services rendus à la clientèle et, d'une manière générale, toutes les recettes réalisées par le PRENEUR à raison des activités exercées dans ou à partir des locaux loués.

Le chiffre d'affaires comprendra en outre le montant total des ventes à tempérament ou à crédit ; ledit montant sera considéré comme ayant été réalisé à la date d'octroi du crédit.

Seront exclus du chiffre d'affaires du PRENEUR tel que défini ci-dessus :

- les rabais, remises et ristournes ;
- les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées ;
- les intérêts des ventes à crédit pris en charge par le PRENEUR.

ER LR

Dans les 30 jours suivant l'établissement du chiffre d'affaires, le PRENEUR devra en adresser le montant au BAILLEUR lequel se réserve la faculté de procéder ou faire procéder par toute personne de son choix à un contrôle de la comptabilité du PRENEUR.

Paiement du loyer

Le loyer annuel ci-dessus défini est payable

- pour la partie correspondant au loyer minimum garanti, mensuellement et d'avance, le 1er de chaque mois, en douze termes égaux,
- pour la partie variable excédant le minimum garanti et plafonnée à 90 000 Euros HT, à compter du 1er terme exigible suivant la fixation de cette somme.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui. »

Nouvelle rédaction :

« ARTICLE 17 - LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer initial annuel hors taxes, hors charges et hors indexation annuelle de 50.000 € (cinquante mille euros) HT, indexé sur l'indice dans les conditions rappelés à l'Article 18 du présent Bail.

Paiement du loyer

Le Preneur s'engage à payer le Loyer et les charges (et leurs accessoires) mensuellement et d'avance au plus tard le cinquième jour de chaque mois.

Le paiement se fera uniquement par virement bancaire sur le compte du Bailleur ou de son mandataire dont les coordonnées bancaires ont été communiquées au Preneur ce jour.

Le Bailleur ou son mandataire informera le Preneur de tout changement ultérieur dans les coordonnées bancaires du compte sur lequel les virements devront être effectués. Le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, trente (30) jours calendaires avant la plus proche échéance, les nouvelles références bancaires. »

ARTICLE 2 MODIFICATION DE LA CLAUSE DE REVISION

Les Parties sont convenues de modifier les stipulations de l'Article 18 du Bail comme suit :

ER LK

Ancienne rédaction :**« ARTICLE 18 - REVISION DU LOYER »**

Les Parties conviennent expressément que le loyer fixe annuel garanti visé ci-dessus sera réévalué automatiquement chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des études économiques. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du 4ème trimestre de l'année 2021 paru au journal officiel du 21 mars 2021 (soit 115,79) ; l'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

Si la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice qui le remplacerait ; à défaut, les Parties devraient choisir un nouvel indice.

L'indexation prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des Parties en application de l'article L.145-38 du Code du Commerce. »

Nouvelle rédaction :**« ARTICLE 18 - REVISION DU LOYER »**

Les Parties conviennent expressément que le montant du loyer déterminé à l'ARTICLE 17 ne sera pas révisé annuellement pendant la durée du Bail, sauf à ce que les Parties signent un avenant au Bail.

Le montant du loyer du loyer déterminé à l'ARTICLE 17 continuera toutefois à être révisé à l'issue de chaque période triennale conformément aux dispositions de l'article L.145-38 du Code de commerce, sauf renonciation à ladite révision par les Parties. »

ARTICLE 3 DATE D'APPLICATION DE L'AVENANT N°1

Il est expressément convenu entre les Parties que les stipulations de l'Avenant n°1 s'appliqueront entre les Parties à compter du 1^{er} avril 2024 et pour la durée restant à courir du Bail.

ER LR

ARTICLE 4 DIVERS

Les stipulations du Bail s'appliquent *mutatis mutandis* à l'Avenant n°1.

ARTICLE 5 ABSENCE DE NOVATION DU BAIL

L'Avenant n°1 ne se substitue pas au Bail et toutes les stipulations qui y sont contenues demeurent inchangées et conservent leur plein et entier effet.

Par conséquent, les Parties reconnaissent expressément que les stipulations de l'Avenant n°1 n'ont d'autre objet que de modifier les modalités de fixation et de révision du montant du loyer, et toute autre stipulation du Bail reste inchangée, la signature du présent Avenant n'emportant pas novation.

Fait à Bordeaux
Le 01/04/2024,
En 2 exemplaires

HOLDING ADRILYS FINANCIERE
Représentée par Mme Emilie ROUSSEIL

Bailleur



IMPRIM 33
Représentée par M. Laurent ROUSSEIL

Preneur

