

ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

- 1°) Monsieur Gérard HESLOUIN, de nationalité française, né le 17 janvier 1942 à Crète (94), demeurant à LANDIRAS (33720), 214 rue Roger Dagut,**
- 2°) Madame Liliane Marie HESLOUIN, née BERNADET, de nationalité française, née le 10 juillet 1944 à Pélissac, demeurant LANDIRAS (33720), 214 rue Roger Dagut,**

Ci-après désignés « les Bailleurs »

et

La société DISTRIBUTION CASINO FRANCE, Société par Actions Simplifiée au Capital de 105 801 329 euros, dont le siège social est à SAINT-ÉTIENNE (42100), 1 cours Antoine Guichard, immatriculée au Répertoire du Commerce et des Sociétés de Saint-Étienne sous le numéro 428 268 023, représentée au présent acte par Monsieur Nicolas CITARELLI directement habilité à l'effet des présentes aux termes d'un pouvoirs,

Ci-après désignée « le Preneur »

Ensemble désignés « les Parties »

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé en date à Landiras du 12 avril 2000, modifié suivant lettre avenant en date du 3 février 2009, les époux **HESLOUTIN** ont consenti un bail commercial à **a société D A L**, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société **DISTRIBUTION CASINO FRANCE**, portant sur divers locaux (ci-après dénommés les « Locaux ») dépendant d'un immeuble (ci-après désigné l' « Ensemble Immobilier ») sis à LANDIRAS (33720), 14 rue Roger Dagut, ci-après dénommé le « Bail Initial ».

Suivant acte sous seing privé en date à Landiras et Saint-Etienne respectivement des 24 et 30 octobre 2009, les parties ont renouvelé ledit Bail Initial pour une durée de neuf années à compter du 15 avril 2009. Ledit Bail Initial est arrivé à échéance contractuelle le 14 avril 2018, et se poursuit depuis par tacite prolongation.

Par acte extra-judiciaire en date du 16 novembre 2020, les Bailleurs ont signifié au Preneur un congé avec offre de renouvellement à compter du 30 juin 2021 pour une durée de neuf (9) années moyennant un loyer annuel de 22.374 € (vingt-deux mille trois cent soixante-quatorze euros), hors charges, hors taxes, TVA en sus.

Le montant du loyer du bail renouvelé ayant été refusé par le Preneur, les Bailleurs ont saisi le juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire de Bordeaux par assignation du 26 novembre 2021.

Cette procédure est actuellement pendante sous le numéro de Rôle Général 21/09714.

Parallèlement, et par assignation du 1^{er} février 2022, à **société DISTRIBUTION CASINO FRANCE** a saisi le tribunal judiciaire de Bordeaux, en vue de la condamnation des Bailleurs au paiement de la somme de 6.696,95 € (six mille six cent quatre-vingt-seize euros et quatre-vingtquinze centimes) représentant le montant de la taxe foncière indûment payée de 2015 à 2019, outre les dépens et une indemnité de 3.600 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Cette procédure est pendante sous le numéro de Rôle Général 22/00932.

Enfin, à la requête du Bailleur, **Maitre Caroline DEWSMES**, huissier de justice associée à Langon, a dressé un procès-verbal le 9 février 2021 afin de constater l'installation par le Preneur de divers matériels, notamment des groupes froids et un tableau électrique, dans un local non compris dans l'assiette du bail dont elle était titulaire.

Le procès-verbal de constat a été dénoncé au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'avocat des Bailleurs, le 3 mars 2021.

Le Bailleur déclare que la ~~SOCIÉTÉ DISTRIBUTION CASINO FRANCE~~ n'a pas déféré à la demande qui lui avait été faite de procéder à la dépose des groupes froids et du tableau électrique.

Précision ici faite, qu'il a été procédé ce jour à la régularisation entre les Parties d'un Protocole d'Accord Transactionnel, aux termes duquel les Parties ont notamment convenu :

- de la renonciation par le Bailleur à toutes réclamations au titre de la fixation du montant du loyer de renouvellement du Bail Initial,
- de la renonciation par le Preneur à toute demande ou action à l'égard du Bailleur concernant la taxe foncière indûment facturée entre 2015 et 2019,
- et du renouvellement du Bail Initial dans les termes ci-après.

C'est dans ces circonstances que les Parties se sont rapprochées et sont convenues de renouveler le Bail dans les termes ci-après (ci-après l'**« Avenant de Renouvellement »**).

3. Enfin, les Parties reconnaissent avoir négocié librement et de bonne foi l'ensemble des conditions du présent Avenant de Renouvellement, lesquelles constituent ensemble un tout indivisible, chacune des Partie ayant pu bénéficier du temps nécessaire afin de prendre connaissance de l'ensemble des stipulations des présentes, de consulter éventuellement ses conseils et/ou mandataires, de poser à l'autre Partie toutes les questions qui lui paraissaient déterminantes de son consentement, d'en recevoir les réponses, et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature.

Le présent Avenant de Renouvellement constitue en conséquence un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

Par suite, les Parties déclarent et reconnaissent ainsi qu'elles ont réciproquement reçues toutes les informations qu'elles ont jugées déterminantes à leur consentement aux présentes préalablement à la signature du présent acte et dans le respect des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil précité. C'est en toute connaissance de cause, et de façon parfaitement éclairée, que les Parties ont conclu les présentes dont elles déclarent comprendre et accepter chaque stipulation et condition ainsi que les obligations qui en découlent pour elles.

Dans la commune intention des Parties, le présent Exposé Préalable et le corps du présent Avenant de Renouvellement forment un tout indivisible.

Le Bail Initial et l'Avenant de Renouvellement étant indifférent dénommés ensemble ci-après le « Bail ».

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1°) Renouvellement du bail :

D'un commun accord entre les Parties, le Bail Initial énoncé ci-dessus est renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir rétroactivement à compter du 1^{er} juillet 2021, moyennant un loyer annuel d'un montant en principal de 20.000 euros hors taxes, hors charges (VINGT MILLE EUROS HORS TAXES, hors charges), et TVA en sus au taux en vigueur au jour des règlements.

Le Preneur pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale et en fin de bail, conformément aux dispositions d'ordre public de l'article L 145-4 du code de commerce, et dans les formes et délais édictés par l'article L 145-9 du même code.

2°) Désignation des Locaux :

L'Avenant de Renouvellement porte sur les Locaux dépendant d'un Ensemble Immobilier d'une surface d'environ 1 900,26 m², sis lieu-dit Lou Camps Sud, 14 rue Roger Dagut à LANDIRAS (33720), consistant en :

- « 414 m² de bâtiment à usage de supermarché, soit une surface de vente de 266 m² et une réserve de 148 m²
- et des emplacements de parking pour une surface d'environ 1 486 m²»,

4°) Loyer:

D'un commun accord entre les Parties, le loyer est fixé à la somme annuelle en principal de 20.000 euros hors taxes, hors charges (VINGT MILLE EUROS HORS TAXES, HORS CHARGES), et TVA en sus au taux en vigueur au jour des règlements

Il sera payable mensuellement et d'avance conformément aux dispositions du Bail Initial, au plus tard le 10 de chaque mois et par virement bancaire.

5°) Charges et Accessoires :

En sus du loyer mentionné ci-dessus, le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur le montant de sa consommation d'eau, relevée sur le compteur commun et répartie au prorata des surfaces louées.

En outre, le Preneur s'oblige à entretenir le parking qui est alloué à ses clients, y compris les désherbagages en bordure de parking, ainsi que l'allée d'accès à la réserve

menant à l'arrière du magasin, ses enseignes et le totem à l'entrée du parking (nettoyage du bardage et du totem).

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges prévu à l'article L 145-40-2 du code de commerce est annexé au présent acte.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail Initial en ce qu'elles concernent notamment la prise en charge du paiement de la taxe foncière par le Bailleur demeurent inchangées.

La TEOM sera prise en charge par le Preneur.

Une liste des charges est annexée aux présentes. Le Preneur n'est redevable des lignes de charges que lorsqu'il y a une case figurant dans sa colonne.

6°) ERP – Diagnostic de Performance Energétique :

6.1 ERP

Le Preneur reconnaît que les Bailleurs ont satisfait à leurs obligations d'information des risques auxquels les lieux loués au titre du présent bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, et selon état qui demeure annexé aux présentes.

Les Bailleurs déclarent qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle depuis qu'ils sont propriétaires des lieux loués.

6.2 Diagnostic de Performance Energétique

Enfin, conformément aux dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 n° 2010-788, le DPE est annexé aux présentes.

6.3 Amiante

Le Preneur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance des dispositions des articles L. 1334-12-1 et suivants du Code de la santé publique qui imposent au Bailleur de faire rechercher dans l'Ensemble Immobilier dans lequel sont situés les Locaux la présence d'amiante et, si elle est détectée, de faire diagnostiquer son état de conservation et, le cas échéant, de prendre les mesures nécessaires pour contrôler et réduire l'exposition de ce matériau.

Le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, à première demande de ce dernier le diagnostic technique amiante ainsi que la fiche récapitulative du DTA.

7°) Frais, droits et honoraires :

Chacune des Parties réglera les frais et honoraires de son propre Conseil.

Dans le cas où le Bailleur déciderait de recourir à l'enregistrement des présentes, les droits de timbre et d'enregistrement seront à la charge exclusive du Bailleur.

8°) Déclarations :

Les Parties déclarent et reconnaissent expressément que les clauses et conditions du présent Avenant de Renouvellement ont été discutées et négociées entre elles préalablement à la signature, chacune d'elle ayant pu appréhender la nature exacte de ses obligations ; chaque Partie déclare avoir fourni à son cocontractant l'ensemble des informations en sa possession, notamment sur la possible exécution du contrat à court et moyen terme et les caractéristiques des lieux loués.

Le Preneur reconnaît avoir donné son consentement au présent contrat après avoir recueilli auprès des Bailleurs toutes les informations et précisions déterminantes de ce consentement, et après avoir vérifié que l'Avenant de Renouvellement ne comportait aucun déséquilibre dans les obligations respectives des Parties.

Les Parties conviennent expressément que les modifications citées ci-dessus ne constituent en aucun cas une modification des conditions du Bail Initial de nature à établir un motif de déplafonnement lors des renouvellements à venir.

En effet, il n'est apporté aucune autre modification aux clauses et conditions du Bail Initial, lesquels forment avec les présentes un tout indivisible.

En conséquence les clauses et conditions du Bail Initial, non modifiées demeurent en vigueur.

En cas de survenance de changements pouvant affecter l'exploitation des locaux loués par le Preneur, au cours du présent Avenant de Renouvellement, par suite d'évènements indépendants de la volonté des Parties et imprévisibles à la date à laquelle est signé le présent contrat : contexte économique, crises sanitaires, pandémies et épidémies, modifications de l'environnement commercial de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, contraintes sécuritaires, environnementales, attentats etc., les Parties conviennent expressément de renoncer au bénéfice de l'article 1195 du Code civil.

Les Parties entendent toutefois prévoir que, en cas d'un changement de circonstances imprévisible lors du contrat qui en rendrait l'exécution excessivement onéreuse pour une partie, les Parties s'engagent à se rencontrer, à première demande de l'une d'entre d'elles, pour en discuter.

Ainsi, ces dernières s'engagent à faire leurs meilleurs efforts afin de privilégier le dialogue et l'échange avant toutes voies contentieuses.

10°) - Protection des données à caractère personnel

Les données à caractère personnel collectées par le Bailleur et le Preneur dans le cadre des présentes relations contractuelles [identification des interlocuteurs,

données de transaction, suivi de la relation commerciale, règlement des factures] sont enregistrées dans leurs bases de données et principalement utilisées pour la bonne gestion des relations avec l'autre Partie, chacune des Parties assumant sa propre qualité de responsable de traitement. Les données recueillies pourront faire l'objet d'un traitement automatisé ou non automatisé.

Les données à caractère personnel recueillies sont destinées à leurs employés habilités à les traiter en raison des fonctions qu'ils occupent (et à leurs supérieurs hiérarchiques), ainsi qu'aux prestataires mandatés sous leurs instructions par les Parties aux fins de la bonne exécution du présent contrat, étant précisé que les Parties s'engagent à en assurer ou à en faire assurer la protection conformément à la législation applicable.

Par application des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016, il est rappelé que les personnes physiques concernées disposent, dans les conditions d'applicabilité prévues légalement, d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de leurs données personnelles ou encore de limitation du traitement et peuvent, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données les concernant.

Chaque Partie les informera qu'elles peuvent, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer leurs droits en contactant :

- pour le Preneur, le Délégué à la Protection des Données à l'adresse du siège social avec pour entête « Informatique et libertés » ou à informatique-et-libertes@groupe-casino.fr.
- pour le Bailleur_ son représentant légal. gerardhesloum@orange.fr

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant la durée des relations contractuelles et, pour établir la preuve d'un droit, pendant la durée de prescription contractuelle, sous réserve :

- du fait qu'une durée de conservation plus longue soit imposée par une disposition légale ou réglementaire,
- du fait qu'une personne concernée ait exercé, dans les conditions prévues légalement, l'un des droits qui lui sont reconnus par la législation et que cet exercice puisse avoir une influence sur la durée de conservation.

Les Parties s'engagent à ne pas vendre, céder ou louer les données à caractère personnel qu'elles collecteraient à l'occasion du présent contrat. Elles s'engagent en outre à ne pas donner accès à des tiers auxdites données à caractère personnel, sauf nécessités directement liées à l'exécution du contrat (données traitées pour le compte d'une Partie, selon ses instructions, par un tiers), à une obligation légale, à une injonction administrative ou judiciaire ou un motif légitime (lutte contre la fraude ou l'abus, recouvrement, exercice des droits de la défense etc...).

12°) Election de domicile :

Les Parties font élection de domicile :

- les Bailleurs, à leur adresse visée ci-dessus,
- le Preneur, en son siège social,

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le présent Avenant de Renouvellement est signé électroniquement par le représentant habilité respectif des Parties mentionné dans les comparutions.

Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via DocuSign, service conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des présentes. Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique et qu'elle a signé le présent Avenant de Renouvellement par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le présent Avenant de Renouvellement.

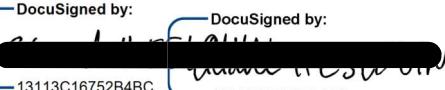
En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du présent Avenant de Renouvellement directement par DocuSign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie aux présentes.

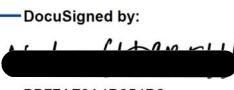
Fait à LANDIRAS

, le 27-04-23 | 12:03:37 PDT
LANDIRAS 28-04-23 | 12:01:38 PDT 02-05-23 | 08:00:58 PDT

Pour les Bailleurs

Pour le Preneur

DocuSigned by:

13113C16752B4BC... 13113C16752B4BC...

DocuSigned by:

BB77AF0A4D954D2...