

**BORDEAUX – HALLE BOCA**

**AVENANT N° 1  
AU BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE**

**LA SCI HDP LA HALLE BOCA - BAILLEUR**

**ET**

**LA SARL LA BOCA- PRENEUR**



**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La société **HDP LA HALLE BOCA**, société civile au capital de 1.500 euros, dont le siège est 75015 Paris, 50/56 rue de la Procession, identifiée sous le numéro unique 815 232 087 RCS Paris,

Représentée par Monsieur Nicolas LUTGE, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

**D'UNE PART**

**ET :**

La société **LA BOCA**, société à responsabilité limitée au capital de 100 0000 euros, dont le siège est situé 27 rue de la République 33290 BLANQUEFORT, immatriculée au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux sous le numéro unique 837 989 391,

Représentée par son gérant, Monsieur Roland BIDOU, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »

**D'AUTRE PART**



## EXPOSE PREALABLE

---

Selon acte sous seing privé en date à Paris du 13 mars 2018 (ci-après dénommé le « Bail »), le Bailleur a consenti au Preneur un bail commercial portant sur divers locaux commerciaux situés au sein d'un immeuble objet d'une réhabilitation ci-après ensemble dénommé l'« Immeuble » ou la « Halle Ancienne ») et situé à Bordeaux (Gironde), 190 Quai de Paludate.

Les locaux objets du Bail (ci-après dénommés les « Locaux ») y sont désignés de la façon suivante :

- *Des locaux à usage de commerce, apparaissant respectivement en couleur rose et jaune sur les plans joints en Annexe n°1-a, d'une surface GLA totale de 1.714 m<sup>2</sup>, constitués des coques n° 9 et n° 10 dont la surface se décompose comme suit :*
  - *pour la coque n°9 : une surface GLA de 940 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée et une surface GLA de 277 m<sup>2</sup> située en mezzanine, auxquelles est rattachée une aire de terrasse privative d'une surface de 291 m<sup>2</sup>*
  - *pour la coque n°10 : une surface GLA de 391 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée et une surface GLA de 106 m<sup>2</sup> située en mezzanine, auxquelles sont rattachées deux aires de terrasse privative d'une surface de 112 m<sup>2</sup>*
- *Une aire extérieure à usage de terrasse d'une surface prévisionnelle de 310 m<sup>2</sup> dont le Preneur aura la jouissance exclusive, telle que figurée sur le plan joint en Annexe n°1-b.*

Le Bail est consenti pour une durée de douze (12) années fermes entières et consécutives à compter du 13 mars 2018 pour expirer le 12 mars 2030.

Les parties sont par ailleurs convenues que le Loyer de Base serait exigible à compter du 27 septembre 2018, date prévisionnelle de l'ouverture au public, entendue comme la date de l'arrêté autorisant l'ouverture au public des Locaux constitués du groupe d'établissements composé des coques n° 9 et n°10.

L'autorisation d'ouverture au public des Locaux est intervenue le 15 novembre 2018 au terme d'un avis favorable de la Commission de Sécurité, et a été formalisée par arrêté en date du 13 décembre 2018.

Les parties sont depuis lors convenues de modifier la date d'exigibilité du loyer et la franchise de loyer prévus au Bail.

Le présent avenant a également pour objet de :

- Constaté la remise par le Bailleur au Preneur de la charte enseigne révisée annexée au Cahier des Prescriptions Techniques Architecturales et Environnementales (le « CPTAE »),
- Reporter la remise par le Bailleur au Preneur du diagnostic de performance énergétique dans les 18 mois de l'ouverture des Locaux Loués,
- Constaté la remise par le Bailleur au Preneur du diagnostic amiante de l'Immeuble après actualisation consécutive à l'Achèvement,

Les parties sont en conséquence convenues de ce qui suit.

## CONVENTION

---

### ARTICLE 1- LOYER

Les Parties conviennent de supprimer l'article 5.4 du Bail intitulé « Exigibilité – franchises de loyer » et de le remplacer par les dispositions suivantes :

#### « 5.4 Exigibilité – franchises de loyer

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, et seront exigibles à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Par ailleurs, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de vingt-quatre (24) mois du Loyer de Base en principal, qui sera imputée de la façon suivante :

- Dix-huit (18) mois de franchise du Loyer de Base s'imputant sur la période débutant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, → 30 juin 2020
- Six (6) mois de franchise du Loyer de Base s'imputant sur la période débutant le jour du 2<sup>ème</sup> anniversaire de l'exigibilité du loyer, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

La première échéance du Loyer de Base sera calculée *pro rata temporis* en fonction de la période restant à courir jusqu'au terme du trimestre civil alors en cours.

Cette franchise du Loyer de Base ne dispensera toutefois pas le Preneur de régler les charges et taxes incombant au Preneur dès la date de prise d'effet du Bail.

Cette franchise de loyer n'a pas été accordée en contrepartie d'un service particulier, mais est le fruit d'un accord global des Parties sur l'économie générale du Bail. Il en résulte que cette franchise ne doit pas être considérée comme une prestation de service réciproque et distincte du Bail et de ses conditions financières et contractuelles dans son ensemble, et n'est par conséquent pas assujettie à la TVA.

En raison du délai de remise du relevé du Chiffre d'Affaires trimestriel, le Bailleur aura la faculté de recourir à une double facturation, en appelant à titre provisionnel soit le Loyer de Base, soit le loyer calculé en fonction du Chiffre d'Affaires du trimestre précédent, puis en adressant une facture de régularisation dès que le Chiffre d'Affaires du trimestre sera connu.

Les paiements devront être effectués au domicile du mandataire du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. »

### ARTICLE 3 – INDEXATION DU LOYER DE BASE

Les parties conviennent d'annuler l'article 5.6 du Bail intitulé « Indexation du loyer de base » et de le remplacer par les dispositions suivantes :

#### « 5.6 Indexation du Loyer de Base

« Le Loyer de Base stipulé à l'article 5.1.1 du Bail sera indexé, après actualisation telle que prévue audit article 5.1.1, en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié

trimestriellement par l'INSEE et modifié automatiquement en conséquence en plus ou en moins, le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne saurait faire obstacle à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce et qui est de droit.

Le réajustement du Loyer de Base se fera en vertu de la présente clause, tous les ans, automatiquement et de plein droit, sans notification ni signification préalable.

Pour la première indexation, qui aura lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'indice de référence sera le dernier indice publié au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du dernier Loyer de Base annuel, en prenant pour base le Loyer de Base indexé de l'année écoulée et pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer (année  $n$ ) et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante (année  $n+1$ ).

Pour le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'indice en question.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelle que cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné par transposition de l'article 1592 du Code Civil, soit d'accord des parties, soit à défaut par Ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelle que nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes conditions.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer dès publication de l'indice n'entraîne aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue la condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. »

#### **ARTICLE 4 – CHARGE DE FONDS MARKETING**

Le Bailleur accepte d'annuler purement et simplement les sommes appelées sur l'année 2018 au titre de la Charges de Fonds Marketing exigible en application de l'article 22.1.3 du Bail, représentant un montant total de trois mille six cent quatre-vingt-dix-neuf euros et quinze centimes (3.699, 15 €) Hors Taxes.

#### **ARTICLE 5 – CPTAE**

Est joint en **Annexe n°1** de l'Avenant, la charte enseigne révisée, qui remplace l'annexe 3 du CPTAE, lui-même joint en annexe 2 du Bail.

## ARTICLE 6 – ENVIRONNEMENT

### 5.1. Diagnostic de performance énergétique

Compte tenu de la réalisation des travaux de réhabilitation de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur s'est engagé à produire le diagnostic de performance énergétiques prévu aux articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, dans un délai d'un (1) an à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Considérant l'autorisation obtenue le 13 décembre 2018 pour l'ouverture des Locaux loués, les parties conviennent que le Bailleur devra produire ledit diagnostic dans le délai de dix-huit (18) mois à compter ladite date d'ouverture, soit pour le 12 mai 2020 au plus tard.

Le Preneur s'engage à produire sur simple demande du Bailleur l'ensemble des factures de consommation d'énergie des Locaux Loués utiles à l'établissement de ce diagnostic.

### 5.2. Diagnostic amiante

Le dossier technique amiante défini à l'article R 1334-29-5.II du code de la santé publique est constitué et conservé par le Bailleur qui le tient à la disposition du Preneur, des occupants de l'Immeuble, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'Immeuble comporte des locaux de travail.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante est jointe en annexe des présentes (**Annexe n°3**).

De ce fait, si le Preneur est lui-même amené à réaliser des travaux, le Preneur devra consulter le dossier technique amiante et transmettre celui-ci à l'entreprise chargée par ses soins des travaux. A l'issue des travaux, le Preneur communiquera au Bailleur l'ensemble des documents relatifs à l'exécution de ces travaux de manière à permettre à ce dernier d'effectuer la mise à jour des dossiers techniques Amiante.

## ARTICLE 7 – CONFIDENTIALITÉ

Le présent avenant et son contenu sont confidentiels entre les Parties et ne pourront en conséquence être divulgués à personne.

La Partie qui aurait divulgué le présent avenant ou son contenu à un tiers supportera seule l'ensemble des conséquences de toute nature qui pourraient en résulter. Cet accord entre les Parties a un caractère confidentiel.

Les stipulations du présent article continueront à s'appliquer nonobstant l'expiration du Bail et continueront à s'appliquer au Preneur après la résiliation du Bail et/ou la conclusion d'un nouveau bail, pendant la durée du nouveau bail, de ses tacites prolongations et renouvellements éventuels.

L'obligation de confidentialité stipulée ci-dessus n'est toutefois pas applicable (i) aux informations qu'il est nécessaire de divulguer à des tiers pour satisfaire les lois et règlements auxquels sont soumises les Parties et les sociétés qu'elles contrôlent ou qui les contrôlent, (ii) à l'égard des experts, avocats, conseillers financiers et autres représentants des Parties à condition que ceux-ci soient astreints à une obligation, un engagement ou un devoir général de confidentialité et (iii) aux communications d'informations faites en exécution de décisions d'autorités administratives ou judiciaires. Cependant, dans tous les cas, le Preneur devra notifier préalablement au Bailleur son intention de divulguer des informations et expliquer la raison de cette divulgation avec un préavis d'au moins quinze (15) jours ouvrés avant ladite divulgation.

**ARTICLE 8 – ABSENCE DE NOVATION**

À l'exception de ce qui est expressément stipulé aux articles 1 à 7 ci-dessus, l'Avenant n'opère aucune novation quant aux termes et conditions du Bail. Il en résulte que les dispositions du Bail qui ne sont pas contraires à celles de l'Avenant, restent applicables. L'Avenant fait partie intégrante du Bail et forme avec ce dernier, une seule et même convention.

Fait à *Blancpain*  
Le *25 Mars 2019*  
En deux exemplaires dont un remis à chacune des parties

Le Preneur

Le Bailleur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end, with a smaller, more complex signature written across it.A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end, with a smaller, more complex signature written across it.

Liste des annexes :

Annexe 1 :           Charte Enseigne

Annexe 2 :           Diagnostic technique amiante