

ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1. **SCI ASIA 5**, société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 444 046 254, dont le siège social est situé 74, avenue de la Marne – 33700 MERIGNAC, représentée par sa gérante, Madame Linda SOK, domiciliée en cette qualité audit siège

ci-après dénommée le « BAILLEUR »,
d'une part,

ET

2. **SARL INDIGO**, société à responsabilité limitée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 441 384 468, dont le siège social est situé rue du Gestas – 33670 LA SAUVE, prise en la personne de son gérant, Monsieur Yerim SY, élisant domicile en cette qualité audit siège social et dûment habilité aux fins des présentes

ci-après dénommée le « LOCATAIRE »,
d'autre part.

ci-après dénommées ensemble les « Parties ».

INTERVENANT

3. **WHITE & BLACK**, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 979 536 505, dont le siège social est situé 16 rue Jules Guesde – 33150 CENON, prise en la personne de son gérant, Monsieur Vladimir AIRES RODRIGUES, élisant domicile en cette qualité audit siège social et dûment habilité aux fins des présentes

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ

Aux termes d'un bail commercial par acte authentique en date du 30 octobre 2015, la société civile immobilière ASIA 5 (ci-après le « BAILLEUR »), a fait bail et donné à loyer à la SARL COQ DE GUYENNE aux droits de laquelle vient la SARL INDIGO (ci-après le « LOCATAIRE»), un local commercial situé 194 Cours de la Marne à BORDEAUX (33800).

Le loyer, payable mensuellement et d'avance, était initialement fixé à 1.500,00 euros par mois (**ANNEXE 1**).

Par le jeu de la clause d'indexation, le loyer s'élève actuellement à la somme de 1.863,65 euros HT par mois outre une provision sur charges de 270,40 euros HT euros par mois.

A la suite d'impayés, le BAILLEUR a été contraint de faire délivrer par le Ministère de Me AURIN, Commissaire de Justice, un commandement de payer visant la clause résolutoire par acte signifié le 5 février 2024, d'une somme de 12.477,37 euros (**ANNEXE 2**).

Le LOCATAIRE n'ayant pas exécuté les causes du commandement de payer dans les délais, une assignation lui a été délivrée par acte en date du 22 mars 2024 aux fins de résiliation judiciaire du bail et de paiement de ses arriérés locatifs par devant le juge des référés du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX (**ANNEXE 3**).

La procédure est enrôlée sous le numéro RG 24/00662.

Parallèlement le LOCATAIRE s'est vu signifier le 23 avril 2024 par le Ministère de Me AURIN, Commissaire de Justice, un congé pour motifs graves et légitime aux fins de refus de renouvellement du bail à son échéance soit au 31 octobre 2024 (**ANNEXE 4**).

Entre temps, le LOCATAIRE a conclu par acte sous seing privé en date du 30 mai 2024 un contrat de location gérance de son fonds de commerce au profit de la société WHITE & BLACK, (ci-après le « LOCATAIRE GERANT ») intervenant aux présente (**ANNEXE 5**), laquelle s'est substitué volontaire à la société INDIGO, LOCATAIRE des Locaux, à l'effet d'apurer l'arriéré de loyer et charges.

En cours de procédure, les parties se sont rapprochées et, sans pour autant reconnaître le bien-fondé des prétentions et arguments de l'autre Partie, ont décidé, aux termes de négociations, de transiger de manière irrévocable pour mettre fin à tout litige né ou à naître des rapports de droit ou de fait ayant existé entre elles relative au bail commercial susvisé.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1. RENOUELEMENT

Les Parties conviennent de renouveler le bail des locaux dont la désignation est rappelée en préambule, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et aux clauses et conditions ci-après stipulées.

ARTICLE 2. DUREE

Le présent renouvellement du bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement à compter du 1^{er} novembre 2024 pour expirer le 31 octobre 2033.

ARTICLE 3. MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer annuel du bail renouvelé est fixé à la somme de 22.363,80 euros hors charges, hors taxes soit 1.863,65 euros HT HC par mois.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera versé en même temps que les charges d'avance le premier jour de chaque mois par virement bancaire sur un compte ouvert au nom du Bailleur ou de son mandataire et il est formellement convenu qu'en agissant ainsi le Preneur sera valablement libéré.

ARTICLE 4. RECAPITULATIF DES SOMMES DUES AU BAILLEUR

En contrepartie du renouvellement du bail prévu à l'ARTICLE 1 ci-avant et du désistement de l'action actuellement pendante devant le juge des référés du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, le LOCATAIRE s'engage et reconnaît devoir les sommes suivantes au BAILLEUR en sus du loyer et des charges :

| | |
|--|--------------------------|
| ✚ Frais d'huissier : | 473,03 € |
| ✚ Dommages intérêts : | 1000 € |
| ✚ Dépôt de garantie (ARTICLE 6 ci-après) : | 3727,30 € |
| ✚ Total restant dû : | <u>5.200,33 €</u> |

Cette somme a été payée à ce jour à hauteur de 3.678,48 euros ; le solde restant dû étant de 1.521,85 euros (i). Cette somme (i) sera payée en intégralité en même temps que le prochain terme de loyer à savoir juin 2025.

Au jours de présentes, le loyer et les charges courantes sont à jour.

ARTICLE 5. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

5.1 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5,L 125-7,R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes (**ANNEXE 6**).

5.2 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 126-26 et L. 126-29 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique (DPE) des locaux (**ANNEXE 7**).

Le LOCATAIRE s'engage à communiquer au BAILLEUR, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au BAILLEUR d'actualiser ce dossier.

5.3- DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante (**ANNEXE 7**).

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DAT est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du BAILLEUR ou mandataire du BAILLEUR.

Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'Immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

Afin de permettre au BAILLEUR de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour l'application de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, le LOCATAIRE s'engage à l'informer de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux loués et, préalablement à leur exécution, de tous travaux devant porter sur des matériaux et produits contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.

ARTICLE 6. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au LOCATAIRE, celui-ci versera au BAILLEUR une somme de TROIS MILLE SEPT CENT VINGT SEPT EUROS ET TRENTE CENTIMES (3727,30 €) correspondant à deux (2) mois de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme sera versée selon les modalités prévues à l'article 4 ci-avant.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le LOCATAIRE pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

En aucun cas, le LOCATAIRE ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au LOCATAIRE, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause d'indexation ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour toujours correspondre à deux termes de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le LOCATAIRE versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

ARTICLE 7. ÉTAT DES TRAVAUX ENGAGÉS ET À PRÉVOIR

Sont annexés au présent acte de renouvellement :

- ✚ un état récapitulatif des travaux que, le cas échéant, le Bailleur a réalisés dans les trois (3) années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il aura éventuellement réalisés au cours des trois (3) années précédentes ;
- ✚ un état prévisionnel des travaux que, le cas échéant, le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisagerait de réaliser dans les trois (3) années suivantes.

Les Parties conviennent de faire procéder dans les meilleurs délais à l'installation d'un sous-compteur d'eau au frais du BAILLEUR, permettant de calculer et facturer la consommation d'eau réelle et personnelle du LOCATAIRE commercial du rez-de chaussée.

Dans l'attente de cette installation, le BAILLEUR suspendra l'émission des factures de provision sur charges d'eau qui ne sera pas due. Le LOCATAIRE s'engage à laisser le BAILLEUR ou son mandataire accéder au local aux fins d'installation dudit sous-compteur à la date qui sera arrêtée d'un commun accord entre les parties.

En contrepartie, le LOCATAIRE reconnaît et accepte définitivement le montant des charges d'eau facturées jusqu'à ce jour par le BAILLEUR, ce, à titre transactionnel et renonce à toute contestation à ce titre.

ARTICLE 8 . DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le LOCATAIRE disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

ARTICLE 9 . AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS

Toutes autres clauses, charges et conditions du bail antérieur, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles du présent acte, demeurent applicables au présent bail.

ARTICLE 10 . TRANSACTION

Le présent acte est une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil. Il a pour objet de mettre définitivement fin aux contestations qui existent, tant potentiellement qu'effectivement, entre les Parties au titre des discussions nées entre elles, directement ou indirectement, ayant conduit au litige énoncé au préambule.

Après des pourparlers en vue d'un règlement amiable du litige les opposant, les Parties, assistées de leurs conseils respectifs, agissant en toute liberté et en pleine connaissance de cause et après avoir bénéficié d'un délai de réflexion jugé suffisant, se sont engagées à des concessions réciproques ayant pour objet de mettre un terme définitif au différend existant entre elles, et de renoncer à toute autre réclamation ou voie de recours, selon les conditions et les modalités ci-après exposées, **ce, sous réserve de la parfaite exécution du présent avenant valant protocole transactionnel.**

La présente Transaction ne saurait cependant être interprétée comme une acceptation implicite et sans réserve de l'une des Parties aux affirmations, allégations et réclamations de l'autre Partie.

En conséquence, les Parties entendent se désister sans autre contrepartie de l'instance et de l'action pendante devant le Tribunal judiciaire de Bordeaux enrôlée sous le numéro RG 24/00662 par dépôt de conclusions de désistement d'instance et d'action au Tribunal judiciaire de Bordeaux par l'entremise de leur conseil.

ARTICLE 11 . INTERVENTION DU LOCATAIRE GERANT

Le LOCATAIRE GERANT intervient aux présentes à l'effet de confirmer les paiements réalisés directement entre les mains du BAILLEUR pour le compte du LOCATAIRE.

A cet effet, le LOCATAIRE GERANT reconnaît avoir versé au BAILLEUR depuis le mois de juin 2024, une somme de 44.435,74 euros (ANNEXE 8) en lieu et place de la société INDIGO, LOCATAIRE, au titre du paiement du loyer et des charges courantes, ainsi qu'en vue de l'apurement de l'arriéré de loyers et charges.

Le LOCATAIRE GERANT reconnaît que ces paiements causés par la défaillance du LOCATAIRE sont définitivement acquis au BAILLEUR étant rappelé que le BAILLEUR est étranger aux éventuels accords dérogatoires intervenus entre la société INDIGO et la société WHITE & BLACK.

ARTICLE 12 . FRAIS - DROITS – HONORAIRES

Chaque Partie conservera à sa charge tous frais postaux, d'huissier, dépens, émoluments et honoraires d'avocats qu'elle a exposés, pu exposer ou est susceptible d'exposer relativement au différend et à toute instance en cours, le cas échéant.

ARTICLE 13 . SIGNATURE ELECTRONIQUE

L'avenant est signé par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique avancée (SEA) mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les Parties conviennent expressément que l'avenant, signé électroniquement via DocuSign : (i) constitue l'original ; (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316-1 du Code civil (i.e. il a la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier et pourra valablement être opposé aux Parties) ; (iii) sa signature électronique doit être considérée comme une signature originale ; et (iv) est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litiges, y compris dans les litiges opposant les Parties. En conséquence, les Parties reconnaissent que le Protocole signé électroniquement vaut preuve de son contenu, de l'identité du signataire et de son consentement.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, l'avenant est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par DocuSign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

A BORDEAUX

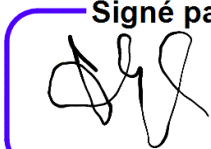
Signé par :



6AE1857B8DCE41E...
Signé le 14/05/2025

SCI ASIA 5
Madame Linda SOK

Signé par :



50D633BBD9CE4E3...
Signé le 15/05/2025

SARL INDIGO
Monsieur Yerim SY

Signé par :



007B2C1F674E408...
Signé le 14/05/2025

SAS WHITE & BLACK
Monsieur Vladimir AIRES RODRIGUES

ANNEXES

1. Bail commercial en date du 30 octobre 2015
2. Commandement de payer visant la clause résolutoire du 5 février 2024
3. Assignation du 22 mars 2024
4. Congé pour motifs graves et légitime du 31 octobre 2024
5. Contrat de location gérance SARL INDIGO / WHITE&BLACK du 30 mai 2024
6. Etat des Risques et Pollutions (ERP)
7. Diagnostic de performance énergétique et amiante
8. Décompte actualisé