

AVENANT N°1 AU BAIL CIVIL
EN DATE DU 26 MAI 2020

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société **SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE**, Société Civile Immobilière au capital de 15.000 euros dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE (92977) – Tour Pacific – 11-13 Cours Valmy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS PARIS 320 217 342,

Représentée par son gérant, la société **WERELDHAVE MANAGEMENT HOLDING BV**, société de droit néerlandais, dont le siège est à 1118BH SCHIPHOL (Pays-Bas), Schiphol Boulevard 233 WTC Schiphol, Toren A, immatriculée au RCS d'Amsterdam (Pays-Bas) sous le numéro 27087183, représentée par Matthijs STORM, CEO,

Elle-même représentée par, lui-même représenté par **Jean-Philippe PINTEAUX** ayant tous pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "**Le Bailleur**"
D'une part,

ET :

Monsieur Laurent VIQUET, né le 5 mars 1973, à Montdidier, de nationalité française et **Madame Sylvie ETOURNEAU épouse VIQUET**, née le 27 août 1972, à Cénon, de nationalité française, mariés sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, tous deux domiciliés à 9 lieu-dit Le Basque – Saillans (33141)

Ci-après dénommée « **Le Preneur initial** »
D'une deuxième part,

ET :

La société **BCM V**, société par responsabilité limitée au capital de 2.000 € dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000) – Centre Commercial MERIADECK – 57 rue du Château d'eau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 949 571 483,

Représentée par **Monsieur Laurent VIQUET** en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **Le Nouveau Preneur** »
D'une troisième part,

Le Bailleur, le Preneur et l'ancien Preneur étant dénommés ensemble les « **Parties** », et séparément une « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé en date du 26 mai 2020 (ci-après le « **Bail Civil** »), la SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE a consenti à Monsieur Laurent VIQUET et Madame Sylvie ETOURNEAU épouse VIQUET, avec faculté de substitution, un bail civil sous conditions suspensives portant sur le local n°R39 d'une surface d'environ 27 m², situé au niveau 1 du Centre commercial « MERIADECK » (ci-après le « **Centre** ») et à usage exclusif de réserve.

Le bail a été consenti pour une durée de dix années, aux clauses et conditions que les Parties se dispensent de rappeler plus amplement aux présentes, déclarant les connaître parfaitement.

Le Bail a été conclu concomitamment à la signature d'un bail commercial sous conditions suspensives en date du 26 mai 2020 (ci-après le « **Bail Commercial** ») portant sur le local n°KB afin d'y exploiter une activité de restauration rapide de salades, bagels, viennoiseries, pâtisseries, boissons chaudes et froides, sur place, en livraison et à emporter sous l'enseigne « *BAGEL CORNER* » aux clauses et conditions que les Parties se dispensent de rappeler plus amplement aux présentes, déclarant les connaître parfaitement.

Les conditions suspensives du Bail Commercial et du Bail Civil étaient les mêmes, le Bail Civil ayant été conclu en complément du Bail Commercial afin que le Preneur puisse stocker ses marchandises. L'ensemble des conditions suspensives ont été levées par voie d'avenant n°1 au Bail Commercial en date du 22 novembre 2021. Les baux sont donc devenus fermes et définitifs à partir du 22 novembre 2021.

Le Bail a été consenti avec faculté de substitution prévue en comparution dudit bail à la société BCMV, en cours de formation, laquelle aura un contrat de franchise sous l'enseigne BAGEL CORNER. Ce contrat de franchise a été signé et le Preneur Initial a transmis au Bailleur un extrait Kbis de la société BCMV, joint aux présentes. La substitution de la société BCMV devait intervenir au plus tard à la date de livraison des Locaux Loués. Les conditions de substitution sont donc remplies.

Par ailleurs, le Bailleur a proposé au Preneur une autre réserve afin de stocker ses marchandises, ce que le Preneur a accepté.

En cet état, les Parties sont donc convenues de ce qui suit

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : SUBSTITUTION DU PRENEUR

Les Parties conviennent expressément que la société BCMV, plus amplement désignée en tête des présentes, se substitue à Monsieur Laurent VIQUET et Madame Sylvie ETOURNEAU épouse VIQUET, désigné en tête des présentes, dans tous les droits et obligations que ce dernier tient du Bail en sa qualité de Preneur, et ce à **compter rétroactivement de la signature du Bail Civil**.

En conséquence, à compter de la signature du Bail Civil, la société BCMV aura seule qualité de Preneur.

En conséquence, la société BCMV susnommée, qualifiée et domiciliée se trouve être titulaire du bail objet du présent avenant à compter rétroactivement de la date de signature du Bail Civil, l'ensemble des conditions, y compris celles des annexes s'appliquant au Preneur susnommé.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DU LOCAL OBJET DU BAIL

A compter de la prise d'effet des présentes, la rédaction de l'article A du Titre I du Bail est modifiée et remplacée par la rédaction suivante :

« Le présent Bail, le « Local », les « Locaux » ou les « Locaux Loués » s'entendent des biens dont les caractéristiques sont décrites ci-dessous :

- A.1 NUMERO : **R01**
- A.2 NIVEAU : **RDC**
- A.3 SURFACE GLA APPROXIMATIVE : **15 m²**

La surface contractuelle exacte a été déterminée suivant les stipulations de l'article 1.2 du Titre II des présentes et s'entendent à l'exclusion de toute surface en mezzanine.

- A.4 SURFACE DE VENTE MAXIMUM : **NA**

ARTICLE 3 : LOYER

Les stipulations de l'article E du Titre I du Bail, telles que rédigées dans ledit Bail restent et demeurent applicables.

Le loyer annuel reste fixé à la somme **de 2.700 € HT/HC (DEUX MILLE SEPT CENT EUROS HORS TAXES HORS CHARGES)**, TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements.

Ce montant évoluera dans les conditions fixées au Bail Civil.

ARTICLE 4 : AUTRES CLAUSES ET STIPULATIONS DU BAIL

Toutes les autres stipulations du Bail, non modifiées par le présent avenant, continueront à s'appliquer sans exception ni réserve.

ARTICLE 5 : PRISE D'EFFET

Le présent avenant prend effet **rétroactivement à compter de la signature du Bail Civil, soit le 11 décembre 2020.**

ARTICLE 6 : CONFIDENTIALITE

Le présent avenant est confidentiel.

En conséquence, les Parties s'engagent à ne pas révéler et ne pas communiquer à des tiers par quelque moyen que ce soit, des informations ayant trait à l'existence du présent avenant, à son objet ou à tout ou à partie de ses termes sauf à ce que cette communication soit nécessaire en vertu d'une disposition légale ou réglementaire obligatoire.

ARTICLE 7 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur et le Preneur en leur siège social respectif.

ARTICLE 8 : RENONCIATION A RECOURS

Il est précisé ici que le Bailleur consent au présent avenant compte tenu de la confirmation expresse par le Preneur de l'absence, à ce jour, de tout motif de réclamation à son encontre au titre du Bail susvisé, notamment au titre des loyers et des charges calculés et facturés par le Bailleur.

En conséquence, le Preneur confirme renoncer à tout recours ou action au titre des relations contractuelles résultant à ce jour du Bail aux termes des présentes à l'encontre du Bailleur et de la société Gestionnaire, la Société TERRANAE.

La présente déclaration du Preneur, et la renonciation qui l'accompagne, sont indissociables du consentement du Bailleur aux présentes.

ARTICLE 9 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte est signé par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique avancée (SEA) mis en œuvre par un prestataire tiers, You Sign, 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.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, l'acte est établi en un (1) seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties directement par You Sign, 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. Les Parties s'engagent à prendre toutes mesures adaptées pour garantir que la signature électronique avancée de l'acte ne puisse être apposée que par leur représentant légal respectif ou par toute personne dûment habilitée à cet effet en vertu d'un pouvoir joint aux présentes, tel que mentionné en en-tête des présentes.

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique avancée de l'acte en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique avancée et/ou la manifestation de leur volonté de conclure le présent acte, à ce titre.

Annexe :

- *Kbis de la société BCMV*

Fait par signature électronique

LE BAILLEUR

LE PRENEUR INITIAL

LE NOUVEAU PRENEUR