

**AVENANT n°1 AU BAIL EN
DATE DU 13 mars 2017**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **BEROBE**, société par action simplifiée au capital de 10 000 euros, dont le siège social est à Dunkerque (59240) – 350 avenue du Stade, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dunkerque sous le numéro 793 474 073,

Représentée par Monsieur **Maurice-Jean ZWERTVAEGHER**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président de la société BEROBE,

Ci-après désignée le « **Bailleur** »

D'une part,

Et :

La société **TK BSL**, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €, dont le siège social est 24 rue des Fusiliers Marins à Dunkerque (59240), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dunkerque sous le numéro 828 409 615,

Représentée par Monsieur **Kamel AIT MILOUD**, dûment habilité aux fins des présentes, en qualité de gérant,

Ci-après désignée le « **Preneur** »,

D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »

DS DS
MJE kam

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT :

Suivant acte sous seing privé ayant pris effet au 13 mars 2017 à Dunkerque, la SAS BEROBE a consenti à Monsieur Kamel AIT MILOUD au nom et pour le compte de la société TK BSL un bail commercial portant sur les cellules n°2 et 3 sis au sein du centre commercial « CENTRE MARINE » sur la commune de DUNKERQUE (59), d'une surface de 296 m² GLA, pour une durée de douze années entières et consécutives ayant commencé à courir le 13 mars 2017 pour se terminer le 12 mars 2029.

Aux termes de divers échanges par mail et/ou par téléphone et/ou lors de rendez-vous de négociations, les Parties se sont accordé sur une diminution des surfaces données à bail en contrepartie d'une indemnité versée au Preneur, outre une réduction du loyer. Elles ont négocié les derniers éléments et finalisé ledit avenant aux termes de rendez-vous / emails, lesdites négociations ayant abouti aux présentes.

Les Parties déclarent qu'avant la conclusion du présent avenant au Bail, elles ont eu accès à toutes les informations qui leur étaient nécessaires en vue de la conclusion de celui-ci.

Toutes les stipulations du présent avenant ont été négociées de bonne foi entre les Parties au regard des obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du présent avenant. Ainsi, pour l'application des présentes, les Parties renoncent à se prévaloir de l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil durant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ainsi que du présent avenant.

Les Parties se sont donc rencontrées et sont convenues de signer le présent avenant aux clauses et conditions qui suivent afin de modifier le Bail.

Les Parties déclarent que la signature du présent Avenant au bail a été précédée de l'envoi de projets dont les conditions ont été librement négociées entre elles.

A ce titre, elles rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants est contre balancé par une ou plusieurs autres dispositions.

Aussi, le Preneur et le Bailleur considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu le présent Avenant n°1 de bonne foi et en toute connaissance de cause.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIIT :**ARTICLE 1 – DIMINUTION DES SURFACES ET PAIEMENT D'UNE INDEMNITE**

L'article 1 des conditions particulières « Caractéristiques du local » est modifié comme suit :

« Les locaux loués dépendant du centre Commercial « CENTRE MARINE » sur la commune de DUNKERQUE situé Place Emile Bollaert, 59140 Dunkerque et sont constitués par :

- La cellule n°2 situé en rez-de-chaussée d'une surface GLA de 196 m² environ

Lesquelles comprennent :

- Une surface de vente maximale de 110 m² ;
- Une surface de réserve ou autre de 86 m². »

En contrepartie de cette diminution de surfaces, le Bailleur versera au Preneur une indemnité de 30.000 € (TRENTÉ MILLE EUROS) HT, sur présentation de sa facture par ce dernier, à compter de la prise d'effet du présent Avenant.

ARTICLE 2 – DIMINUTION DU LOYER

L'article 5.1 des conditions particulières « Loyer de base » est modifié comme suit :

« Le loyer annuel de base est fixé à la somme de 30.000 € (TRENTÉ MILLE EUROS) HT/HC. »

ARTICLE 3 – CHARGES

Le premier alinéa de l'article 7.1 des conditions particulières « Mode de répartition » est modifié comme suit :

« Le local loué étant compris dans un ensemble immobilier avec plusieurs locataires, il est précisé que la surface exploitée correspondant à la surface GLA ou surface louée ci-dessus définie est de 100 m². »

ARTICLE 4 – PRISE D'EFFET

Le présent Avenant prendra effet le 1^{er} janvier 2023.

A compter de cette date, le Preneur restituera au Bailleur les surfaces non comprises dans la nouvelle assiette du Bail.

Par conséquent, il libérera préalablement les surfaces restituées de tous mobiliers et marchandises

ARTICLE 5 - CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à conserver au présent Avenant un caractère de stricte confidentialité, à ne lui donner aucune publicité et à n'en faire aucun usage auprès d'un tiers quelconque, sauf dans le cas où la production de ce document serait nécessaire afin d'en obtenir la parfaite exécution ou afin de déférer à une injonction d'une juridiction et/ou administration quelconque.

ARTICLE 6 - DIVERS

Les frais afférents à l'établissement du présent avenant sont supportés par le Bailleur.

Ils sont fixés à la somme de 1.500 € hors taxes, TVA en sus.

En cas de contradiction entre les stipulations du Bail et les stipulations du présent Avenant n°1, ces dernières prévaudront, ce qui est de plein droit et expressément reconnu entre les Parties.

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, les Parties font élection de domicile, à savoir :

- le Bailleur en son siège social,
- le Preneur en son siège social.

ARTICLE 7 – ABSENCE DE NOVATION

Il n'est apporté aucune modification, autre que celles visées au présent Avenant n°1, aux clauses et conditions du Bail lesquelles sont expressément maintenues. En conséquence, toutes les autres clauses, charges et conditions du Bail, non contraires aux présentes sont et demeurent inchangées.

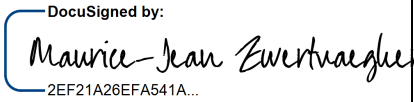
ARTICLE 8 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Par les présentes, les Parties acceptent expressément de signer l'Avenant à bail en signature électronique via la plateforme DocuSign et par conséquent déclarent que la version électronique de l'Avenant à bail constitue l'exemplaire original et est parfaitement valable entre eux.

Les Parties déclarent ainsi que l'Avenant à bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, a la même force probante qu'un document écrit sur support papier tel qu'énoncé à l'article 1366 du Code civil et peut valablement être invoqué.

Les Parties s'engagent à ne pas contester l'admissibilité, l'applicabilité ou la force probante de l'Avenant à Bail tel que signé sous forme électronique. Par conséquent, la version signée électroniquement de l'Avenant à Bail constitue une preuve de son contenu, de l'identité des Parties et, de leur consentement aux obligations et aux conséquences légales ou factuelles qui en découlent.

Fait à Dunkerque
Le 02/01/2023

La SAS BEROBE, représentée par M. Maurice-Jean ZWERTVAEGHER	Signature :  2EF21A26EFA541A...
LE BAILLEUR	
La SARL TK BSL, représentée par M. Kamel AIT MILOUD	Signature :  7C00B00640EC40B...
LE PRENEUR	

Annexe :

⇒ Plan des lieux

Il est ici précisé que le Preneur conservant des surfaces initialement prises à bail, il n'est pas nécessaire d'annexer un nouveau dossier de diagnostics techniques.