

AVENANT N°3 AU BAIL COMMERCIAL DU 21 JUIN 2023

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société dénommée **VALLEE SUD DEVELOPPEMENT**, Société d'économie mixte locale à forme anonyme au capital de 29 000 000,00 €, dont le siège est à FONTENAY-AUX-ROSES (92260), 28 rue de la Redoute, identifiée au SIREN sous le numéro 880 173 042 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée **Madame Nelly PINAUD** en sa qualité de Directrice, dûment habilitée aux termes des présentes,

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

La société dénommée **JUNABIO**, Société par actions simplifiées, au capital de 5 000 €, dont le siège est à CLAMART (92140), 7-9 Clos du Breuil, identifiée au SIREN sous le numéro 953 971 884 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par **Madame Justine POULIQUEN**, présidente, et **Madame Nathalie BENOIST**, directrice générale, dûment habilitées à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « **le PRENEUR**, »

D'AUTRE PART.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1) Par acte sous seing privé en date du 21 juin 2023 (ci-après dénommé, « Bail Commercial »), le Bailleur VALLEE SUD DEVELOPPEMENT a consenti au Preneur JUNABIO un bail commercial pour une durée de neuf années entières et consécutives, et portant sur deux locaux commerciaux comme désignés à son Article 1.2 « Désignation des Locaux » (ci-après dénommée, « les Locaux ») :

« 1.2 Désignation des Locaux »

Locaux commerciaux n°1A et 1B situés 7-9 Clos du breuil 92140 CLAMART, d'une surface approximative de **213.20 m²** »

2) En date du 4 juin 2024, un avenant au bail du 21 juin 2023 actant la modification de l'Article 5.1 – Fixation du loyer, relatif au montant du loyer et aux loyers paliers contractuellement fixés entre les Parties a été signé.

2) En date du 19 mai 2025, un avenant n°2 au bai du 21 juin 2023 actant une nouvelle modification de l'Article 5.1 – Fixation du loyer, relatif au montant du loyer et aux loyers paliers contractuellement fixés entre les Parties et actant du gel de la dette a été signé.

Les Parties souhaitent acter une nouvelle modification de l'Article 5.1 – Fixation du loyer, c'est dans ce contexte que les Parties ont convenu de poursuivre leur relation contractuelle dans les conditions ci-après exposées.

Cela étant rappelé les soussignés conviennent ce qui suit :

ARTICLE 1 : LOYER PALIER ET ALLEGEMENT DE LOYER

Les parties conviennent expressément la modification de l'article 5.1 – Fixation du loyer du Bail commercial, de la façon suivante :

« Le PRENEUR devra acquitter un loyer annuel hors taxes et hors charges dont la base est fixée à la somme de **cinquante-trois mille trois cents euros (53 300 €)**.

Ce loyer est calculé sur les bases unitaires suivantes :

- 250 € (deux cent cinquante euros) par m² HT/HC/an

Toutefois le BAILLEUR consent au PRENEUR :

1. **A compter du 27 octobre 2023 au 31 décembre 2024, un allègement de 50 % de loyer, soit vingt-sept mille un euro et vingt-deux centimes (27 001,22 €) hors taxes hors charges et hors indexation.**

2. A compter du 1^{er} janvier 2025 et jusqu'au 30 septembre 2025, le BAILLEUR consent au PRENEUR un loyer trimestriel de onze mille sept cent soixante-dix-sept euros et vingt-neuf centimes (11 777,29 €) hors taxes hors charges et hors indexation.
3. A compter du 1^{er} janvier 2025 et jusqu'au 30 septembre 2025, le BAILLEUR consent au PRENEUR un allègement de 50 % de loyer, soit cinq mille huit cent quatre-vingt-huit euros et soixante-cinq centimes (5 888,65 €) par trimestre hors taxes hors charges et hors indexation.
4. A compter du 1^{er} octobre 2025 et jusqu'au 30 juin 2026, le BAILLEUR consent au preneur un loyer annuel hors taxes, hors charges et hors indexation de quarante-neuf mille trente-six euros (49 036 € soit 230 euros par m² HT/HC an) soit douze mille deux cent cinquante-neuf euros (12 259 €) par trimestre hors taxes, hors charges et hors indexation
5. Rétroactivement à compter du 1^{er} octobre 2025 et jusqu'au 30 juin 2026, le BAILLEUR consent au PRENEUR un allègement de 50 % de loyer, soit six mille cent vingt-neuf euros et cinquante centimes (6 129,50 €) par trimestre hors taxes hors charges et hors indexation.
6. A compter du 1^{er} juillet 2026 et jusqu'au 31 décembre 2026, le BAILLEUR consent au preneur un loyer annuel hors taxes, hors charges et hors indexation de quarante-neuf mille trente-six euros (49 036 € soit 230 euros par m² HT/HC an) soit douze mille deux cent cinquante-neuf euros (12 259 €) par trimestre hors taxes, hors charges et hors indexation
7. A compter du 1^{er} juillet 2027, le loyer annuel contractuel de cinquante-trois mille trois cents euros (53 300 €) prendra effet.

ARTICLE 2 : GEL DE LA DETTE

Le compte du PRENEUR présentant un solde débiteur de **29 535, 52 € TTC** au 31 décembre 2025 selon situation de compte prévisionnelle en annexe (ANNEXE 1). A titre exceptionnel, le BAILLEUR consent pour l'année 2026, un gel de la dette locative.

Toutefois, les parties conviennent conjointement qu'un échéancier de paiement devra être mis en place sur l'année 2027.

ARTICLE 3 : PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

Les Parties conviennent expressément que le présent avenant prendra effet à la date de signature des présentes.

ARTICLE 4 : MAINTIEN DES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL

Aucune autre modification n'est apportée au Bail Commercial, le présent avenant ne lui faisant pas novation. Toutes les autres clauses, charges et conditions du Bail Commercial non contraires aux présentes sont expressément maintenues et continueront à produire leur plein et total effet.

Le présent avenant est signé électroniquement par les parties, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, la signature électronique ayant la même valeur légale que la signature manuscrite.

Pour le Bailleur (*)

Pour le Preneur (*)

SITUATION DE COMPTE PREVISIONELLE AU 31.12.2025

JUNABIO
7-9 CLOS DU BREUIL
92140 CLAMART

Date Comptable	Date document	Libellé	Mouvements	
			Débit	Crédit
30/06/2023	30/06/2023	Appel de loyer 26/06 au 30/09/23	1 147,07	
01/10/2023	01/10/2023	Quittancement A 01/10-31/12/2023	4 102,86	
30/11/2023	30/11/2023	AVOIR FACTURE PORTE LOCAL		5 247,64
01/01/2024	01/01/2024	Quittancement A 01/01-31/03/2024	14 518,92	
01/04/2024	01/04/2024	Quittancement A 01/04-30/06/2024	17 184,11	
13/06/2024	13/06/2024	AVOIR FACTURES PORTE LOCAL		1 509,60
17/06/2024	17/06/2024	Avoir loyer du 23/10 au 31/12/23		9 635,71
17/06/2024	17/06/2024	AVOIR LOYER 1T2024 (avenant)		13 431,60
17/06/2024	17/06/2024	AVOIR LOYER 2T2024 (avenant)		13 470,12
30/06/2024	30/06/2024	ANNUL ALLEGEMT 23/10/23 AU 2T24	36 537,43	
30/06/2024	30/06/2024	ALLEGEMT LOYER 23/10/23-31/12/23		4 817,86
30/06/2024	30/06/2024	ALLEGEMT LOYER 1T2024		6 715,80
30/06/2024	30/06/2024	ALLEGEMENT LOYER 2T2024		6 735,06
30/06/2024	30/06/2024	ALLEGEMENT LOYER 3T2024		7 066,38
01/07/2024	01/07/2024	Quittancement A 01/07-30/09/2024	15 220,07	
30/07/2024	30/07/2024	VTR SAS JUNABIO 2000,00 EUR		2 000,00
	30/07/2024			
29/08/2024	29/08/2024	VTR SAS JUNABIO		2 000,00
	29/08/2024			
27/09/2024	27/09/2024	VTR SAS JUNABIO 2000,00 EUR		2 000,00
	27/09/2024			
01/10/2024	01/10/2024	Quittancement A 01/10-31/12/2024	8 153,69	
24/10/2024	22/10/2024	VTR SAS JUNABIO		2 717,90
	22/10/2024			
26/11/2024	22/11/2024	VTR SAS JUNABIO		2 717,90
	22/11/2024			
24/12/2024	24/12/2024	VTR SAS JUNABIO		2 717,90
	24/12/2024			
01/01/2025	01/01/2025	Quittancement A 01/01-31/03/2025	15 798,12	
29/01/2025	29/01/2025	VTR SAS JUNABIO		2 717,90
	29/01/2025			
17/03/2025	14/03/2025	VTR SAS JUNABIO		1 000,00
	14/03/2025			
01/04/2025	25/03/2025	CHGES LOCATIVES 01/2023-12/2023		1 629,10
31/03/2025	31/03/2025	REFACT. TAXES FONCIERES 2024	2 442,24	
02/04/2025	01/04/2025	VTR SAS JUNABIO		2 717,90
	01/04/2025			
01/04/2025	01/04/2025	Quittancement A 01/04-30/06/2025	14 806,80	
16/04/2025	15/04/2025	VTR SAS JUNABIO		1 000,00
	15/04/2025			
29/04/2025	28/04/2025	VTR SAS JUNABIO		2 467,80
	28/04/2025			
30/04/2025	30/04/2025	REGUL PROV/TAXES FONCIERES 2025	1 080,00	
25/05/2025	25/05/2025	AJUSTEMENT AVENANT N°2		15 304,49
03/06/2025	02/06/2025	VTR SAS JUNABIO 2400,00 EUR		2 400,00
	02/06/2025			
01/07/2025	01/07/2025	Quittancement A 01/07-30/09/2025	7 720,06	
04/08/2025	01/08/2025	VTR SAS JUNABIO 2573,35 EUR		2 573,35
	01/08/2025			
05/09/2025	04/09/2025	VTR SAS JUNABIO 2573,35 EUR		2 573,35
	04/09/2025			
01/10/2025	01/10/2025	Quittancement A 01/10-31/12/2025	14 768,75	
		AJUSTEMENT AVENANT N°3		6 777,24
		Total	153 480,12	123 944,60

Solde TTC au 31.12.2025

29 535,52 €