

|                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>AVENANT N°3 AU BAIL COMMERCIAL</b><br/><b>DU 21 JUIN 2023</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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          |
|                |               | <b>Total</b>                     | <b>153 480,12</b> | <b>123 944,60</b> |

Solde TTC au 31.12.2025

29 535,52 €