

**AVENANT N°1 AUX BAUX COMMERCIAUX
DU 18 NOVEMBRE 2016 ET DU 20 JUILLET 2018**

Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Pour le **BAILLEUR**,

La société MACA, société civile immobilière au capital social de 100,00 euros, dont le siège social est situé 25bis boulevard Barral Prolongé – 13008 MARSEILLE, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 809 494 024,

Représentée par Madame Nathalie ROMANO, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après le BAILLEUR, d'une part

Et

Pour le **PRENEUR**,

La société IMMERSIO, société par action simplifiée au capital social de 5000,00 euros, dont le siège social est situé 67 avenue des Jujubiers, 13600 LA CIOTAT, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 823 474 952,

Représentée par Monsieur Anthony ABATZIS, en sa qualité de gérant associé, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après le PRENEUR d'autre part

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT

Par actes sous-seing privés en date des 18 novembre 2016 et 20 juillet 2018, les Parties ont conclu deux contrats de bail (ci-après désigné « les Baux ») portant sur des locaux situés 67 avenue du Jujubiers, le Parc des Falaises à La Ciotat (13600).

Le loyer en cours pour le local 1 s'élève aujourd'hui à la somme de 17 943,26 euros HT / HC par an (bail n°1 du 18 novembre 2016)

Le loyer en cours pour le local 2 s'élève aujourd'hui à la somme de 15 987,53 euros HT / HC par an, (bail n°2 du 20 juillet 2018)

Soit un total pour les deux locaux de **33 930,79 euros HT / an.**

Par le présent avenant, les Parties ont entendu réunir ces actes pour ne former qu'un seul contrat et les modifier dans les termes qui suivent.

AA 17A

EN CONSÉQUENCE, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV

ARTICLE 1

Articles 1 – Désignation

Dans un immeuble sis 67 avenue du Jujubier, Le Parc des Falaises Bâtiment B, Zone Athélia IV, 13600 LA CIOTAT, les locaux à usage d'activité de loisirs, jeu d'évasion réel, « Escape Game », ci-après :

- Au rez-de-chaussée du bâtiment B, le lot B1 pour 244 m2 environ, comprenant le RDC et la mezzanine, correspondant au lot 27 de la copropriété ;
- La zone de parking devant le local qui comprend les places de stationnement correspondant aux lots 9, 10, 11, 22 et 23 de la copropriété sur le plan ci-annexé.

ARTICLE 2

Articles 7 – Durée / Entrée en jouissance

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commence à courir à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 3

Articles 14 – Charges, Impôts, Taxes, Redevances

Paragraphes 4

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de 1320,00 euros HT soit 1 584,00 euros TTC.

Le règlement des provisions commencera à la date de prise d'effet du présent avenant soit au 1^{er} janvier 2024, pour un montant trimestriel de 330,00 euros HT soit 396 euros TTC.

Paragraphes 9

Le PRENEUR réglera également une provision annuelle pour taxe foncière de 2580 euros HT sur la base de la taxe foncière totale 2023 qui s'élève à 10 681 euros.

ARTICLE 4

Articles 19 – Loyer

Le loyer annuel pour les deux locaux est porté à la somme totale de **30 000 euros HT / an.**

Modalité de règlement

Ce loyer ainsi que les provisions sur charges et taxes foncières seront payables par trimese par virement bancaire, sur factures établies par le BAILLEUR.

AA 17A

EN CONSEQUENCE, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV

ARTICLE 1

Articles 1 – Désignation

Dans un immeuble sis 67 avenue du Jujubier, Le Parc des Falaises Bâtiment B, Zone Athélia IV, 13600 LA CIOTAT, les locaux à usage d'activité de loisirs, jeu d'évasion réel, « Escape Game », ci-après :

- Au rez-de-chaussée du bâtiment B, le lot B1 pour 244 m2 environ, comprenant le RDC et la mezzanine, correspondant au lot 27 de la copropriété ;
- La zone de parking devant le local qui comprend les places de stationnement correspondant aux lots 9, 10, 11, 22 et 23 de la copropriété sur le plan ci-annexé.

ARTICLE 2

Articles 7 – Durée / Entrée en jouissance

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commence à courir à compter du 1^{er} janvier 2024.

ARTICLE 3

Articles 14 – Charges, Impôts, Taxes, Redevances

Paragraphes 4

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de 1320,00 euros HT soit 1 584,00 euros TTC.

Le règlement des provisions commencera à la date de prise d'effet du présent avenant soit au 1^{er} janvier 2024, pour un montant trimestriel de 330,00 euros HT soit 396 euros TTC.

Paragraphes 9

Le PRENEUR réglera également une provision annuelle pour taxe foncière de 2580 euros HT sur la base de la taxe foncière totale 2023 qui s'élève à 10 681 euros.

ARTICLE 4

Articles 19 – Loyer

Le loyer annuel pour les deux locaux est porté à la somme totale de **30 000 euros HT / an.**

Modalité de règlement

Ce loyer ainsi que les provisions sur charges et taxes foncières seront payables par trimese par virement bancaire, sur factures établies par le BAILLEUR.

AA 7A

Révision du loyer

Le loyer annuel sera indexé de plein droit chaque année, à la date anniversaire des présentes, en plus ou en moins sans aucune formalité, en fonction de la variation de l'indice national trimestriel de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de base est celui du 2^e trimestre 2023 soit 131,81, l'indice servant pour le calcul de la variation est le dernier indice publié à la date de prise d'effet de l'indexation.

ARTICLE 5

Articles 24 – Dépôt de garantie

Le BAILLEUR conserve le dépôt de garantie de 2640 euros versé sur le bail initial du 18 novembre 2016.

Le PRENEUR s'engage à verser, en sus, la somme de 2360 euros pour arriver à 5 000 euros correspondant à deux mois de loyer HT et HC.

De convention expresse, cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt, elle sera restituée au PRENEUR après déduction des sommes dues à l'expiration du bail, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

En cas de variation du loyer le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Dans tous les cas de résiliation, sauf à l'expiration de chaque période triennale, le dépôt restera acquis de plein droit au BAILLEUR à titre d'indemnité complémentaire.

FRAIS DE REDACTION DE L'AVENANT

Honoraires à la charge du PRENEUR : ~~QUATRE CENTS CINQUANTE EUROS HORS TAXES~~

PORTEE ET ENTREE EN VIGUEUR

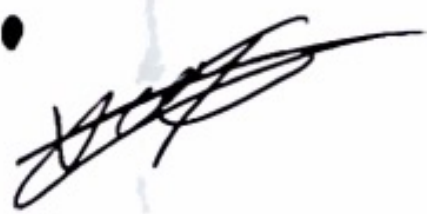
Le présent avenant forme un tout indivisible avec le bail n°1 du 18 novembre 2016 et le bail n°2 du 20 juillet 2018.

Toutes les dispositions des BAUX non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et pleinement en vigueur entre les parties.

Les dispositions du présent avenant entrent en vigueur le jour de sa signature par l'ensemble des parties.

DATE ET SIGNATURES

Fait à La Ciotat le 10/01/2024



AA MA