

**AVENANT N°1
AU BAIL A USAGE
D'EMPLACEMENT DE
STATIONNEMENT**

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société **IKEA DEVELOPPEMENT SAS**, Société par actions simplifiée, dont le siège social se situe à PLAISIR (78370) – 425 rue Henri Barbusse immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles, sous le numéro 304 200 371,

Représentée par Monsieur Egbert DIJKSTRA, agissant en qualité de Directeur Général et Monsieur Christian FRECHON,

Ci-après désigné(e) le « **PROPRIETAIRE** » et/ou « **IKEA** »

ET

La **REGIE LIGNE D'AZUR (RLA)**, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 794 030 213, dont le siège social est situé 2, boulevard Henri Sappia 06100 NICE,

Représentée par Monsieur Christophe KAMINSKI en qualité de Directeur Général par intérim, habilité par délibération du Conseil d'Administration de RLA n°1, en date du 22 août 2023,

Ci-après désigné le « **LOCATAIRE** »

Le Bailleur et le Preneur seront ci-après dénommés individuellement la « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

EXPOSE PREALABLE

Aux termes d'un acte sous seing privé du 10 mars 2022, le Propriétaire a donné à bail au Locataire des emplacements de stationnement situés au niveau R+1 et R+2 de son parking situé 20 rue Alain Mimoun sur la commune de Nice (06200) pour une durée de dix années, tels que désigné au sein du Bail à usage d'emplacement de stationnement, (ci-après le « **Bail** »).

1° Dans un premier temps, Le LOCATAIRE a demandé au PROPRIETAIRE, qui l'a accepté, de contrôler lui-même les barrières de sécurité mais aussi d'implanter de nouveaux équipements de surveillance sur le Parking.

2° De plus, après la signature du Bail, les Parties se sont aperçues que la rédaction de la clause d'indexation comportait des erreurs matérielles et ne reflétait pas les termes de leur accord.

3° Les Parties ont donc souhaité préciser les modalités de ce changement de contrôle et de surveillance.

4° Les Parties ont également convenu de rectifier ces erreurs matérielles et rappeler les modalités de mise en œuvre de l'indexation contractuelle du Loyer, aux termes du présent avenant (ci-après l' « **Avenant n°1** »).

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – TRAVAUX D' AMELIORATION

L'article 9 du Bail est modifié et complété par ce qui suit :

« Le PROPRIETAIRE autorise le LOCATAIRE à implanter des caméras de vidéo-surveillance sous réserve du respect des conditions suivantes :

- L'installation et la gestion desdites caméras sera à la charge financière du PROPRIETAIRE.
- Le LOCATAIRE devra avoir déclaré lesdites caméras et solliciter l'ensemble des autorisations rendues obligatoires par le droit applicable.
- Les caméras devront être installées dans le périmètre de l'emplacement mis à disposition et ne filmer que ledit emplacement.
- Le LOCATAIRE devra respecter les obligations d'information.

En cas de non-respect du droit applicable en matière de caméras de vidéosurveillance, le LOCATAIRE devra retirer immédiatement lesdites caméras.

Le LOCATAIRE pourra réaliser les travaux nécessaires à la prise de contrôle de la barrière située sur son emplacement et localisée sur le plan joint aux présentes sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le PROPRIETAIRE restant responsable de la sécurité du site, il devra cependant s'assurer et garantir au PROPRIETAIRE que les barrières soient asservies au système général afin, notamment, de permettre à celles-ci d'être en position relevée en cas d'évacuation du parking.

- Le LOCATAIRE devra indiquer à l'utilisateur qu'il n'est responsable que de la gestion technique, ce dernier devant être informé que le PROPRIETAIRE est le point de contact pour toute question relative à la sécurité et des biens et des personnes. L'utilisateur devra également avoir la possibilité de contacter le PROPRIETAIRE à cet effet.

Au moment de l'achèvement des travaux, un état des lieux sera réalisé par un Commissaire de Justice nommé par les Parties. Par conséquent, les Parties seront redevables, à parts égales, du montant du constat de Commissaire de Justice ».

ARTICLE 2 – LOYER

Au regard du transfert de mission prévu à l'article 10 évoqué ci-dessus, les parties s'accordent à réduire le loyer correspondant aux charges induites par cette modification.

Ainsi l'article **8-2** du bail est modifié comme suit :

« Le présent BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire annuel d'un montant de deux cent quatre-vingt-dix-sept mille quatre cent cinquante euros Hors Taxes (297 450 € HT).

Le LOCATAIRE s'oblige à payer ce loyer forfaitaire de base en quatre termes de paiement égaux et d'avance les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, par virement automatique bancaire.

Ce loyer forfaitaire couvrira à la fois le loyer mais également les charges courantes associées à l'entretien et à la sécurité du PARKING par le PROPRIETAIRE.

Par exception cependant, ledit loyer forfaitaire ne couvrira pas :

- les dépenses exceptionnelles. Il s'agit de dépenses non prévues, relatives à des faits ou réglementations nouveaux, bénéficiant directement ou indirectement au locataire et qui ne seraient pas couverts par les assurances. Exemple : obligation de renforcer la sécurité du bâtiment suite à un risque accru;
- les dépenses encourues du fait d'un dommage causé par le LOCATAIRE ou l'un de ses usagers ;
- Les charges privatives (eau, électricité) ;
- Impôt foncier, taxes du LOCATAIRE ou afférentes au PARKING.

Le paiement du premier terme interviendra à l'entrée en jouissance du PARKING et sera calculé prorata temporis.

Le forfait sera majoré de la T.V.A. au taux en vigueur à sa date d'exigibilité.

L'indexation du Loyer se fera dans les conditions définies ci-dessous.

En cas de renouvellement du BAIL, les PARTIES conviennent que le montant du loyer renouvelé sera calculé de la façon suivante :

Deux cent quatre-vingt-six mille cinq cents euros Hors Taxes (286 500 €) (ci-après le « LOYER DE REFERENCE »). »

ARTICLE 3 – INDEXATION DU LOYER

Le troisième paragraphe de l'article **8.3** du Bail est supprimé et modifié par ce qui suit :

« La première indexation s'effectuera, au prorata temporis, en prenant pour indice de référence, le dernier indice connu à la date d'entrée en vigueur du présent Bail et pour indice de comparaison à la date d'indexation, le dernier indice connu au 31 décembre de l'année de prise d'effet des présentes. Concernant le nouveau montant de Loyer indiqué aux présentes, il sera indexé pour la première fois le 1^{er} janvier 2026, en prenant pour indice de référence le dernier indice connu à la date d'entrée en vigueur du présent Bail et pour indice de comparaison à la date de l'indexation, le dernier indice connu au 31 décembre 2024. ».

ARTICLE 4 – DATE D'EFFET

Le présent Avenant n°1 prend :

- Rétroactivement effet à compter de la date de mise à disposition du Parking pour la totalité des articles, à l'exception des trois articles suivants ;
- Effet à compter du 1er janvier 2025 pour les articles 1 et 2.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS DIVERSES

Le LOCATAIRE a accepté de réaliser à ses frais avancés les travaux plus amplement décrits en Annexe 1 des présentes.

Cependant, lesdits travaux devant devenir propriété du PROPRIETAIRE en fin de Bail, le PROPRIETAIRE accepte de rembourser ces derniers à hauteur de 3 991,65 € (trois mille neuf cent quatre-vingt-onze euros et soixante-cinq centimes). Ledit montant fera l'objet d'une déduction exceptionnelle de travaux sur la facture de loyer émise pour le mois de janvier 2025.

Toutes les autres stipulations du Bail demeurent inchangées et forment avec le présent Avenant n°1, un tout indivisible, ce que les parties au Bail reconnaissent expressément.

ARTICLE 6 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, l'Avenant est signé électroniquement par le représentant habilité respectif des Parties mentionné dans les comparutions. Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via DocuSign, service conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des présentes. Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique et qu'elle a signé l'Avenant par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature

électronique et/ou son intention de conclure l'Avenant. En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie à cet accord. La remise d'une copie électronique de l'Avenant directement par DocuSign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie à l'Avenant.

A cet effet, chaque Partie accepte, chacune en ce qui la concerne, que les notifications liées à la signature du présent Avenant par son représentant soient adressées aux adresses e-mails suivantes :

- pour le PROPRIETAIRE:
 - o pour consultation : aude.de.mercey@ingka.ikea.com
 - o pour signature : egbert.dijkstra@ingka.ikea.com et christian.frechon1@ingka.ikea.com
- pour le LOCATAIRE :
 - o reçoit une copie : romain.allemant@lignesdazur.fr et freddy.dupuy@lignesdazur.fr
- pour signature : christophe.kaminski@lignesdazur.fr

Fait à Plaisir,

Le _____

IKEA DEVELOPPEMENT SAS

LE LOCATAIRE

M. Egbert DIJKSTRA

M. Christophe KAMINSKI

M. Christian FRECHON

ANNEXE 1- Devis travaux