

**RENOUVELLEMENT
DE
BAIL COMMERCIAL**

Ci-après dénommé le Bailleur D'UNE PART.

ET

Madame SAADI Bouchra, divorcée de Monsieur COUTELIER le 30 mai 2007, née à SETTAT (Maroc) le 11 janvier 1963 de nationalité française, gérante de société, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 477 534 143 domiciliée à PARIS (75020) 43, Rue d'Avron avec faculté de substitution au profit de toute société.

Ci-après dénommée le Preneur D'AUTRE PART.

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après, respectivement par les mots "Bailleur" "Preneur".

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date à PARIS du 1^{er} juin 2004, le Bailleur a fait bail et donné à loyer au Preneur, divers locaux dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75020) 43, Rue d'Avron pour une durée de neuf années à compter du PREMIER JUILLET DEUX MIL QUATRE moyennant entre autres charges et conditions le versement d'un loyer annuel en principal de DOUZE MILLE EUROS (12.000 €), le montant du dépôt de garantie étant fixé à la somme de TROIS MILLE EUROS (3.000 €).

Par suite des révisions successives effectuées le montant du loyer a été porté à la somme de QUINZE MILLE TRENTE QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (15.034,88 €) et le dépôt de garantie à la somme de TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE HUIT EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTIMES (3.758,72 €).

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

Le BAILLEUR fait renouvellement à bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte divers locaux dépendant d'un immeuble sis à PARIS (75020) 43, Rue d'Avron.

- 6) Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

V - ENTRETIEN - TRAVAUX

- 7) Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir réclamer à quelque titre que ce soit, aucun travaux ou réparations quelconques, même pour cause de vétusté, force majeure ou cas fortuit, et plus spécialement, toutes installations intérieures concernant les canalisations. Le Bailleur ne conserve à sa charge que les travaux prévus à l'article 606 du Code Civil.

- 8) Comme conséquence, le preneur fera son affaire personnelle de toutes questions d'hygiène et de salubrité concernant les lieux loués et prend la charge éventuelle de tous travaux qui pourraient être ordonnés par toute Administration ou autorité publique en application de tous règlements existants ou pouvant intervenir dans l'intérêt du public ou du personnel ou de toutes autres causes, notamment en raison de l'exploitation du commerce exercé dans les lieux.

Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du Bailleur et aux frais du preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.

- 9) Entretenir, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations; chéneaux, descentes d'eau pluviale, etc... qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que W.C, chasse d'eau, etc., les garantir contre la gelée. De convention expresse le bailleur sera exonéré de toute responsabilité en ce qui concerne les infiltrations dans le local loué provenant des conduites d'eau et de vidange, du sol, des murs, de l'humidité ou de toute autre cause; le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité pour trouble de jouissance, ni aucune diminution de loyer et le locataire devra faire son affaire personnelle des réparations à effectuer s'il y a lieu.

- 10) Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

- 11) Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons etc, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'Architecte du Bailleur dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

- 12) Tous les embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du Bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

- 13) Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il est interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

2) Acquitter en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes contributions personnelles ou taxes, telle que taxe professionnelle, taxes sur les bureaux et toutes autres assises ou à asseoir sur les lieux loués ainsi que toutes autres impositions et taxes au profit de la ville, du Département ou de toutes autres collectivités actuelles ou futures, de superposition ou de substitution, fussent elles en principe à la charge du propriétaire sans qu'il en soit responsable.

II - DESTINATION

3) Les lieux loués sont exclusivement destinés à l'activité de **SOINS CORPORELS ET ESTHÉTIQUES, MANUCURE, ONGLERIE, MASSAGE, RELAXATION ET VENTE DE PRODUITS AFFÉRENTS.**

Est strictement prohibé dans les lieux loués l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le Bailleur se réservant le droit de louer dans l'immeuble à toute personne exerçant la même activité que le Preneur.

III - CESSIION SOUS LOCATION

4) Ne pouvoir en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer ou prêter même à titre gratuit tout ou partie des lieux loués ni consentir des domiciliations, sauf accord écrit et préalable du Bailleur.

Ne pouvoir céder son droit au présent bail, sauf accord écrit et préalable du Bailleur. Cependant le Preneur aura la faculté, conformément à la loi, de céder ce droit à son successeur dans la propriété de l'intégralité des éléments corporels et incorporels constituant son fonds de commerce.

Tout acte de cession devra être fait, au choix exclusif du bailleur, soit par lui ou son représentant, soit par acte authentique auquel le bailleur sera appelé à charge de remettre une grosse de chaque cession au bailleur, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire direct contre le cédant et contre le cessionnaire.

A peine de nullité, la cession devra prévoir la solidarité et l'indivisibilité entre cédant et cessionnaire.

1°) Quant au paiement des loyers et charges pouvant être dû par le cédant ;

2°) Quant au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'entière exécution des conditions du présent bail par le cessionnaire.

IV - OCCUPATION - JOUISSANCE

5) Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les activités définies ci-dessus au paragraphe « DESTINATION » à l'exclusion de toutes autres, les exploiter en personne, à l'exclusion de tous tiers, et notamment ne pouvoir donner son fonds en gérance libre sauf autorisation expresse et écrite du Bailleur.

L'indice de base sera constitué par l'indice du deuxième trimestre précédant le trimestre au cours duquel se situera la date anniversaire du présent bail.

L'indice de comparaison applicable à chacune des variations annuelles sera l'indice du 2^{ème} trimestre précédant le trimestre au cours duquel se situera la date anniversaire du présent bail.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'I.N.S.E.E publie un nouvel indice du coût de la construction destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'I.N.S.E.E ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou à défaut au niveau du département.

A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord et désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

Ce troisième expert pourra être nommé par le Président sur simple requête de la partie la plus diligente.

Cette clause est une condition essentielle sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

1 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages et intérêts. Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent s'appliquer à des services qui sont ou seraient installés dans l'immeuble ou dans le local et à celles inscrites dans le règlement général de l'immeuble.

- 1) Rembourser au Bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la quote part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, et autres incombant à l'immeuble, et la moitié, ou toute autre quotité légale, de la taxe spéciale prévue au profit du Fond National de l'Habitat, toutes nouvelles contributions, taxe légalement mises à la charge des locataires; les dites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.

DESIGNATION

Au rez de chaussée sur la rue d'avron n°43 : la quatrième boutique à droite de la boutique d'angle, à la suite une arrière boutique éclairée sur cour, droit en commun aux WC se trouvant au fond de la cour, formant le lot n°208 de la division de l'immeuble et les 137/10000èmes des parties communes générales de l'immeubles.
Au sous-sol : une cave formant le lot n°242 de la même division et représentant les 56/10000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant les bien connaître pour les occuper déjà.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives avec effet rétroactif à compter du **PREMIER JUILLET DEUX MIL TREIZE** pour finir à pareille date de l'année **DEUX MIL VINGT DEUX**.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale par acte extra judiciaire uniquement.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **QUINZE MILLE TRENTE QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (15.034,88 €)** que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire par quart égaux à termes d'avance et pour la première fois le 1^{er} juillet 2013, puis les 1^{er} octobre, 1^{er} janvier, 1^{er} avril et 1^{er} juillet de chaque année.

REVISION DU PRIX DU LOYER ANNUEL EN PRINCIPAL INDEXATION DU LOYER

Le loyer de base ci-dessus sera soumis à l'indexation en fonction de la variation de l'indice officiel du coût de la construction tel que publié par l'INSEE.

Cette indexation sera appliquée annuellement à date anniversaire du bail et pour la première fois le 1^{er} juillet 2014.

En conséquence de cette indexation annuelle, le loyer tel que déterminé ci-dessus sera à compter de la date de sa variation, établi en multipliant son montant de base par le coefficient de réévaluation applicable.

La variation de l'indice de référence choisi sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice, mais l'application de la présente clause d'indexation ne doit en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur à celui de base précisé à l'article précédent.