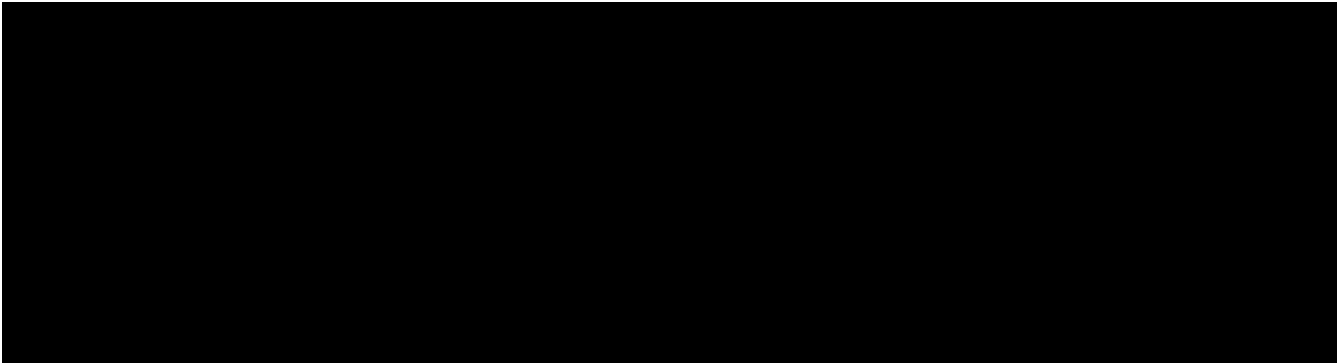


## RENOUVELLEMENT DE BAIL



Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »  
D'UNE PART

ET

MINELLI SA - Société Anonyme au Capital de 22 748 778 € dont le Siège Social est situé à AUBAGNE (13400) ZI les Paluds - 155, rue du Dirigeable – Identifiée sous le numéro 413 157 306 RCS Marseille.

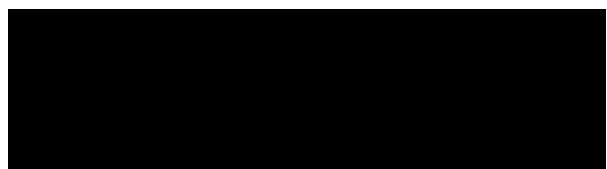
Représentée par Mr Pascal FRANCESCHI, en qualité de Directeur des Actifs/Patrimoine, ayant tout pouvoir aux fins des présentes.

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »  
D'AUTRE PART

**PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

### EXPOSE

Par acte authentique en date du 16 Octobre 1946, [REDACTED], aux droits duquel se trouve actuellement [REDACTED] a donné à bail à loyer à titre commercial à [REDACTED], aux droits de laquelle se sont trouvées successivement la Société Anonyme SAG CHAUSSURES et au 1<sup>er</sup> Septembre 1989 [REDACTED] en suite d'un contrat d'apport fusion approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 Août 1990, elle-même devenue [REDACTED] suite au changement de dénomination sociale décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 Janvier 1992, un local sis à ANGERS (49100), 10 rue Chaussée Saint-Pierre et 77 bis rue Plantagenet.



Ce bail a été consenti pour une durée de 15 années entières et consécutives à compter du 24 Décembre 1946 pour se terminer le 23 Décembre 1961.

Ledit bail a été successivement renouvelé jusqu'au 23 Décembre 1988.

Par acte authentique en date du 12 Octobre 1989, un bail en renouvellement du bail précité a été consenti par [REDACTED] à la société [REDACTED]

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 24 Décembre 1988 pour se terminer le 23 Décembre 1997, moyennant un loyer annuel de base de 70 000 Frs HT et sous diverses clauses, charges et conditions que les parties considèrent inutile de rappeler ici.

Un congé a été signifié par acte extrajudiciaire en date du 23 Juin 1997 à [REDACTED] à [REDACTED] la demande de [REDACTED] pour le 23 Décembre 1997, avec offre de renouvellement à effet du 24 Décembre 1997, moyennant un loyer annuel dé plafonné de 95 000 Frs HT.

En suite de divers échanges de correspondances, le Bailleur a fait connaître à [REDACTED] son accord pour renouveler le bail moyennant un loyer annuel HT de 90 000 Frs.

Le 3 Juillet 2006, [REDACTED] à la demande de la Société MINELLI, Société Anonyme dont le siège social est sis à AUBAGNE (13400) ZI les Paluds - 155, rue du Dirigeable, agissant poursuites et diligences de son représentant légal y domicilié en cette qualité venant aux droits de [REDACTED]

Après divers échanges, le Bailleur a fait connaître à la Société MINELLI SA son accord pour renouveler le bail moyennant le loyer annuel de 21 000 € + TVA, en contre partie de l'extension de la destination des biens loués au Commerce de Maroquinerie et de renouveler ce bail à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2007.

Le présent acte a pour objet de formaliser cet accord.

**CECI EXPOSE, IL EST PASSE AU RENOUELEMENT DE BAIL, OBJET DES PRESENTES :**

### **RENOUELEMENT DE BAIL**

[REDACTED], comparant de première part, donne à bail à loyer à titre commercial à la Société MINELLI SA, qui accepte, en renouvellement du bail visé à l'exposé qui précède, conformément aux dispositions du décret N° 53960 du 30 Septembre 1953 et à celles des textes par lesquels il a été modifié et complété, notamment celles de la Loi N° 65.356 du 12 Mai 1965 et du décret N° 72.561 du 3 Juillet 1972, les lieux ci-après désignés, aux clauses, charges et conditions du bail du 28 Février 1989, ainsi qu'aux nouvelles clauses

[REDACTED]

et conditions suivantes qui s'ajoutent et/ou se substituent, que le Preneur s'engage à exécuter et accomplir.

## DESIGNATION

Divers locaux dépendant d'un immeuble sis à **ANGERS 49100 – 10, rue Chaussée Saint-Pierre et 77, bis rue Plantagenet**, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un grand magasin d'angle donnant sur les deux rues mentionnées ci-dessus,
- à l'entresol : un autre grand magasin,
- au sous-sol : un autre grand magasin avec WC privatifs,

ainsi que lesdits lieux existent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans qu'il soit besoin d'en faire ici plus ample désignation à la demande des parties, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour occuper déjà.

## DESTINATION

Elle exercera dans les lieux loués le commerce de **CHAUSSURES ET DE MAROQUINERIE**, à l'exclusion de tout autre commerce, et elle ne pourra changer cette affectation. La Société preneuse s'interdit de cesser ledit commerce, même momentanément, sauf pour travaux.

## DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1<sup>er</sup> Janvier 2007 pour se terminer le 31 Décembre 2015 avec faculté pour le Preneur seul de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales, en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

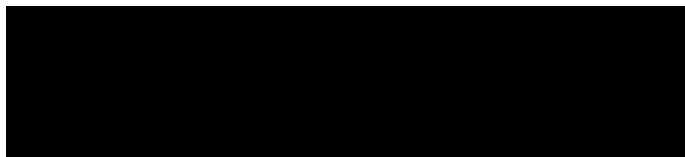
## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent renouvellement est consenti et accepté aux charges et conditions nouvelles ci-dessous énoncées, indépendamment de celles pouvant résulter de la Loi ou de l'usage que le Preneur s'engage à respecter, à savoir :

## ENTRETIEN – REPARATIONS

Le Preneur tiendra les lieux loués selon leur configuration actuelle et de façon constante en bon état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'Article 1754 du Code Civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que les travaux prescrits par les autorités administratives.

Le Bailleur pourra faire dans les locaux loués pendant le cours du bail, tous les travaux, à sa charge sans devoir aucune indemnité ni diminution du loyer, même si les travaux duraient plus de quarante jours ; à condition toutefois que les travaux soient exécutés sans interruption sauf cas de force majeure et que l'exploitation commerciale puisse être maintenue dans des conditions acceptables.



## **AMELIORATIONS**

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu, de la part du Bailleur, à une quelconque indemnité au profit du Preneur, et lui seront acquis de plein droit lors de la restitution des locaux par le preneur.

Toutefois ne sont pas visés par la présente clause tous appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons et plus généralement tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens de l'article 517 du Code Civil, ainsi que les installations électriques démontables.

Les aménagements réalisés par le Preneur restent sa propriété tant qu'il demeure occupant des lieux.

## **OCCUPATION – JOUISSANCE**

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon gestionnaire, suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage ; notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériels en valeur et quantités suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et du respect des charges du présent bail.

## **CESSION – SOUS-LOCATION**

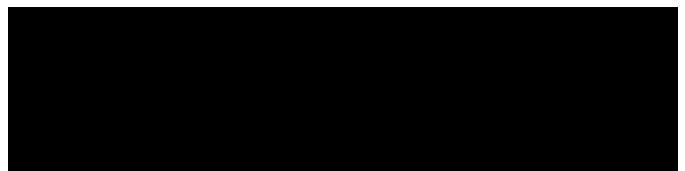
Elle ne pourra sous-louer, ni céder son droit au présent bail sans le consentement formel et par écrit du bailleur si ce n'est à un successeur dans son commerce, et encore en restant garante et répondante solidaire de tous cessionnaires ou sous-locataires jusqu'à la fin du bail. Dans tous les cas, cessions ou sous-locations devront avoir lieu par acte authentique devant un notaire, auquel le bailleur sera appelé et dont il lui sera délivré une copie exécutoire, frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires ou sous-locataires.

## **TAXES ET CONTRIBUTIONS**

Le Preneur devra rembourser au bailleur la totalité des impôts et taxes foncières qui grèvent ou grèveront le lot de copropriété représentant les locaux objet du présent bail à l'exclusion de tout autre local.

Le preneur remboursera au bailleur le coût de l'abonnement au service d'eau et de la consommation, la taxe de déversement à l'égout et en général toutes les charges locatives imputées à ce lot et ce, dans les proportions définies au règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les lieux loués.

## **ASSURANCES**



Le preneur s'engage, dès son entrée dans les lieux à faire assurer auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, ses biens propres, notamment ses aménagements, ses matériels, agencements, embellissements et marchandises, contre les dommages résultant d'incendies, de foudres, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux.

Le preneur s'engage également à faire garantir sa responsabilité civile, dans le cadre de son exploitation, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Bailleur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

A titre de réciprocité, le preneur s'engage à renoncer à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur et ses assureurs et s'engage également à obtenir pareille renonciation de la part de ses assureurs.

En outre, le preneur devra justifier, à toute réquisition, de l'existence des polices et du paiement des primes des polices d'assurances ainsi souscrites.

### **VISITE DES LIEUX**

Les visites auront lieu dans les limites des jours et heures d'ouverture du magasin sauf le samedi, après en avoir informé le preneur 48 heures à l'avance.

### **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de VINGT ET UN MILLE EUROS (21 000 €) + TVA, payable par trimestre et à terme échu.

### **REVISION**

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisable à chaque période triennale selon la variation de l'indice national du coût de la construction, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> Janvier 2010, en prenant pour indice de base celui du 2<sup>ème</sup> Trimestre 2006, valeur 105,45.

### **TVA**

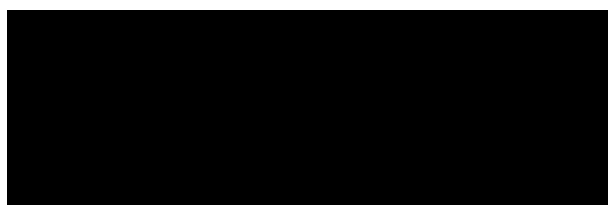
Le bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement des loyers et charges locatives à la TVA, conformément à l'Article 260 du Code Général des impôts, ce dont le preneur lui donne acte.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs, cités en tête des présentes.



Fait à ANGERS, le 2 Novembre 2006 en TROIS exemplaires

et comprenant

mots nuls

lignes nulles

LE BAILLEUR

« Lu et approuvé - Signature »

LE PRENEUR

« Lu et approuvé - Signature »

pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110 | FR |

Paris

