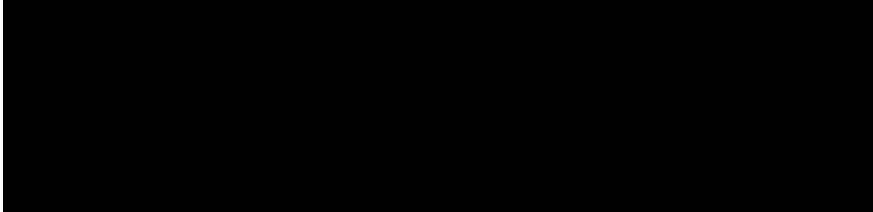


RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :



Ci-après dénommée "**Le Bailleur**",
D'une part,

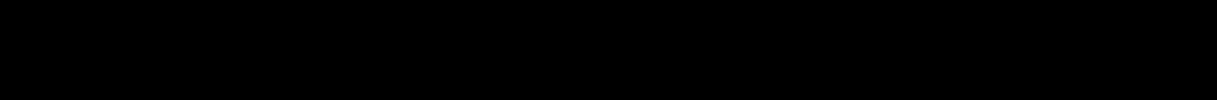
ET :

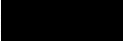
La société **MAISON MINELLI**,
Société anonyme à conseil d'administration au capital de 100 000 euros,
Dont le siège social est au 1 impasse Saint-Eustache, 75001 Paris,
Immatriculée au RCS de PARIS, sous le numéro 983 323 957,
Représentée par Monsieur Francky NACCACHE, son Président.

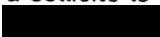
Ci-après dénommée "**Le Preneur**",
D'autre part,

Conjointement dénommées les « Parties » et individuellement une « Partie »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :



Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 8 février 2007, la  a donné à bail à loyer pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} février 2007 au profit de la société MINELLI SA, les locaux ci-après désignés. Le bail a été modifié par lettre-avenant du 5 février 2009.

Le terme contractuel du bail était fixé au 31 janvier 2016 et le Bailleur n'ayant pas délivré congé à son preneur, la société MINELLI SAS (venue aux droits de la société MINELLI SA), celui-ci a sollicité le renouvellement du bail par acte extrajudiciaire en date du 9 septembre 2015 établi par 

Le Bailleur ayant accepté la demande de renouvellement formulée par le preneur, MINELLI SAS, les parties se sont rapprochées pour convenir des conditions du bail en renouvellement et ont ainsi signé un acte de renouvellement de bail en date à PARIS du 29 mars 2016.

En conséquence, le bail a été renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans, ayant commencé à courir le 1^{er} février 2016 pour se terminer le 31 janvier 2025.

Jugement du Tribunal de Commerce de Marseille et reprise du bail commercial par la société MAISON MINELLI

Par un jugement en date du 8 janvier 2024 (**Annexe 1**), le Tribunal de Commerce de Marseille a arrêté un plan de cession de la société MINELLI SAS, laquelle a fait l'objet d'une reprise partielle de son activité par une nouvelle entité, la société MAISON MINELLI, en ce compris le fonds de commerce dont dépend le bail objet des présentes.

Ainsi, en conséquence de ce qui précède et des dispositions du jugement susvisé, le preneur au bail a été remplacé à compter du 9 janvier 2024 par la société MAISON MINELLI, dont le siège social est sis 1 impasse Saint-Eustache, 75001 Paris, immatriculée au R.C.S de PARIS sous le numéro 983 323 957, et représentée par son Président-Directeur Général, Monsieur Francky NACCACHE.

Le renouvellement de bail signé le 29 mars 2016 étant arrivé à expiration, les parties ont convenu de procéder à son renouvellement.

Les dispositions des actes antérieurs (annexés en **Annexe 2**), non expressément modifiées par les présentes, sont donc réputées poursuivre leurs effets à l'égard du nouveau Preneur, la société MAISON MINELLI.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, en renouvellement du bail et de son avenant sus-énoncés, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, un immeuble sis à POITIERS (86000), 46 bis rue Gambetta, ci-dessous désigné.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Cet immeuble est situé à **POITIERS (86000), 46 bis rue Gambetta**, et comprend :

- Au rez-de-chaussée : un magasin sur rue,
- Au premier étage : deux pièces,
- Au deuxième étage : une pièce avec un point d'eau, une deuxième pièce avec une salle d'eau et sanitaire.

Ledit immeuble est équipé d'une pompe à chaleur électrique.

Tel que ledit bien existe dans son état actuel, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes. Le Preneur déclarant au surplus bien connaître les lieux pour les occuper en vertu des conventions citées dans l'exposé qui précède.

Un extrait de plan cadastral est annexé au présent acte (**Annexe 3**).

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

Le Preneur a pris les Locaux, dans l'état où ils se trouvaient lors de son entrée dans les lieux.

Les Locaux devront être restitués par le Preneur en fin de bail en bon état de réparations locatives, libres de tous mobiliers et marchandises.

En cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux lors de la restitution des locaux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

ARTICLE 4 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années entières et consécutives** commençant à courir rétroactivement le **1^{er} février 2025 pour se terminer le 31 janvier 2034**.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de Commerce. Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de Commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 5 - DESTINATION

La destination des locaux demeure inchangée.

ARTICLE 6 – LOYER ET TVA

Le présent renouvellement de bail est consenti moyennant un loyer annuel hors taxe de **trente-six mille euros (36.000,00 €)**.

Ce loyer est payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois par virement bancaire sur le compte bancaire du Bailleur.

Ce loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur (ou toute autre taxe de substitution), que le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer.

ARTICLE 7 – INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément de continuer à soumettre le loyer à une clause d'indexation annuelle. Le montant du loyer a été déterminé en prenant pour Indice de Base l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour le troisième trimestre de l'année 2024, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), lequel indice est de 137,71.

Le loyer sera réévalué le 1^{er} février de chaque année et pour la première fois le 1^{er} février 2026 en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC). Il est précisé que l'Indice de Référence à prendre chaque année en considération pour le calcul du Loyer Révisé sera celui du troisième trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle la révision est effectuée.

Le montant du loyer révisé sera calculé comme suit :

$$\text{LR (loyer révisé)} = \text{LI (loyer initial)} \times \frac{\text{IR (indice de référence)}}{\text{IB (indice de base)}}$$

L'indexation prendra effet le 1^{er} février de chaque année, à réception par le Preneur d'une notification du Bailleur à cet effet, sous la forme d'une mention du calcul de l'indexation sur la facture de février. En cas de retard dans la publication de l'indice, le preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

ARTICLE 8 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué au Preneur le diagnostic de performance énergétique des lieux loués (**Annexe 4**).

- Amiante

Conformément aux dispositions des articles R.1334-25 et R.1334-28 du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir constitué, en date du 03 mars 2016, le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R.1334-26 du Code de la Santé Publique, joint aux présentes (**Annexe 5**).

- Etat des risques et pollutions

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent Bail est annexé au présent contrat (**Annexe 6**). Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les Locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

- Accessibilité des locaux

Le Bailleur déclare que les Locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par le Code de la construction et de l'habitation et ses textes d'application et notamment l'article R. 164-2 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

- Servitudes :

Le Bailleur déclare que l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'est grevé d'aucune autre servitude, autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

ARTICLE 9 - IMPOTS, TAXES, CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Conformément aux dispositions du bail initial qui continuent à s'appliquer, le Preneur continuera de payer ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire. Notamment, il réglera toutes taxes, redevances, et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine Public. De manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il est rappelé que le preneur remboursera au bailleur l'impôt foncier afférent aux biens loués.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes.

Il est précisé qu'un inventaire détaillé et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, est remis au Preneur ce jour et demeure ci-annexé (**Annexe 7**).

ARTICLE 10 – ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

En application des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- qu'il n'a réalisé aucun travaux au cours des trois dernières années ;
- qu'il n'envisage pas de travaux au cours des trois prochaines années.

Le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, tous les trois (3) ans, ledit état prévisionnel et récapitulatif des travaux.

ARTICLE 11 – MAINTIEN DES DISPOSITIONS DU BAIL INITIAL ET DE SON AVENANT

Les parties conviennent expressément que toutes les autres clauses, charges et conditions du bail commercial en date du 8 février 2007 et de l'acte de renouvellement en date du 29 mars 2016 non modifiées et non contraires au présent acte de renouvellement gardent leur plein et entier effet, ces deux actes formant un tout indivisible avec le présent acte de renouvellement.

ARTICLE 12 – TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

ARTICLE 13 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions est de la compétence exclusive du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont sis les locaux objet du présent bail.

ARTICLE 14 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris les honoraires de rédaction des présentes seront supportés par le Bailleur qui s'y oblige.

ARTICLE 15 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le Preneur en son siège social.
- le Bailleur en son siège social.

ARTICLE 16 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

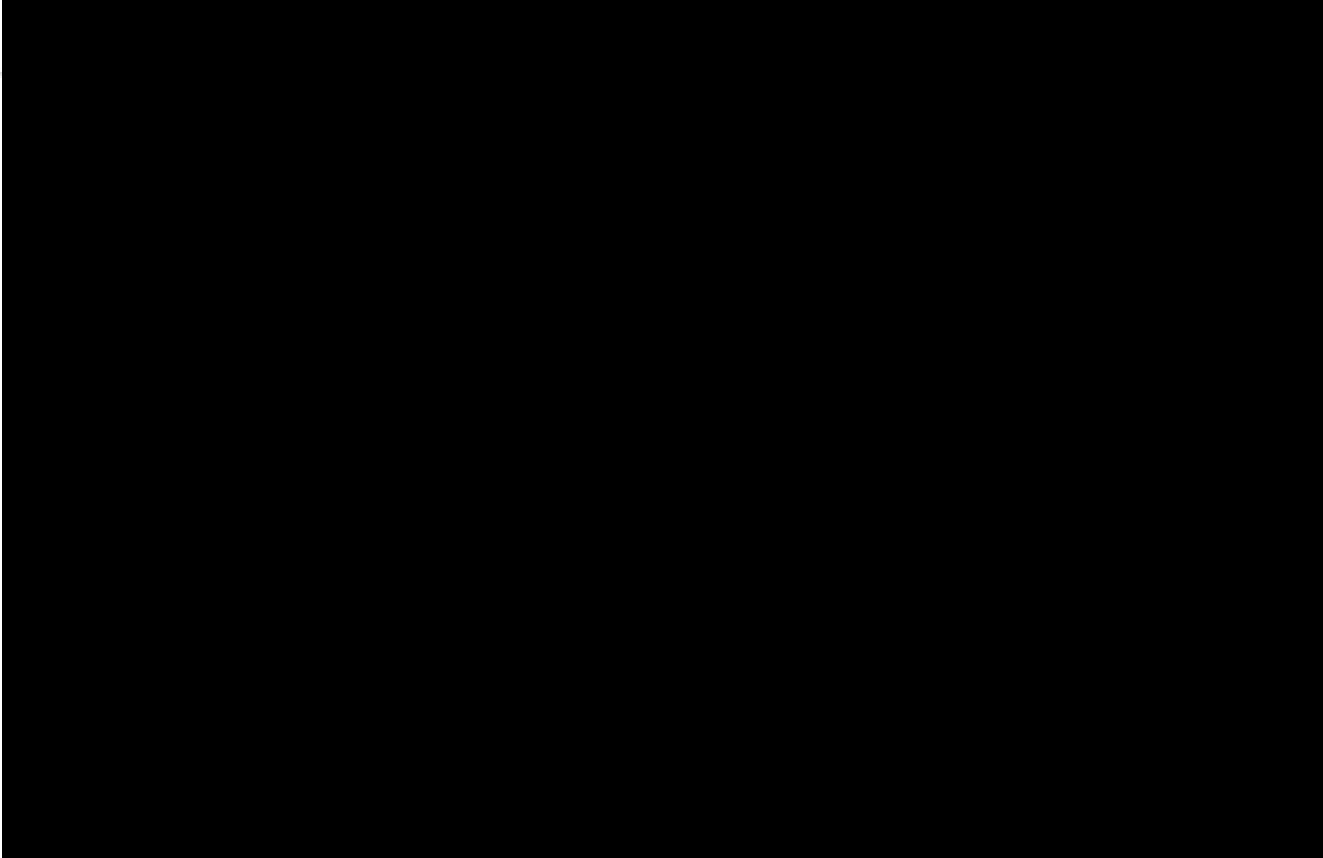
Le présent acte est établi en un (1) exemplaire original signé par voie électronique par chacune des Parties et la Société, les Parties et la Société ayant consenti à l'utilisation de ce procédé et reconnu comme totalement valable ledit procédé de signature.

Les Parties et la Société reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre permet de garantir et constituer la preuve de (i) l'identification du signataire du document, (ii) la préservation de l'intégrité de son contenu. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique du présent document.

Les Parties et la Société conviennent que l'acte signé ce jour (i) constituera l'original dudit acte (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties et à la Société (iii) sera susceptible d'être produit en justice en cas de litige.

Les Parties reconnaissent enfin que le présent document signé par voie électronique sera le cas échéant admis comme original devant les tribunaux et fera la preuve des contenus qu'il contient, preuve recevable, valable et opposable entre les parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1356, 1366 à 1368 du Code civil.

Fait le : 15 mai 2025



pag@alliance-mandataires.fr | IP: 82.64.223.110

ANNEXES

Annexe 1 : Jugement du Tribunal de Commerce de Marseille

Annexe 2 : Bail commercial du 8 février 2007, lettre-avenant du 5 février 2009 et renouvellement de bail du 29 mars 2016

Annexe 3 : Plan cadastral

Annexe 4 : Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 5 : Diagnostic Amiante

Annexe 6 : Etat des risques et pollutions

Annexe 7 : Inventaire des charges et mode de répartition