

## RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Ci-après dénommés, " **LE BAILLEUR** ",

ET,

D'UNE PART,

Ci-après dénommée, " **LE PRENEUR** ",

D'AUTRE PART,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte s.s.p. en date à PARIS du 16 novembre 1987, enregistré à la R.P.I. " ARCHIVES ", 3ème arrondissement, le 11 décembre 1987, [REDACTED] ont bail et donné à loyer à la société [REDACTED] aux droits de laquelle se trouve actuellement substituée [REDACTED], en renouvellement d'un bail précédent venu à expiration, les locaux ci-après désignés, dépendant de l'immeuble sis à 75017 PARIS, 24 Avenue Mac-Mahon et 33 Avenue des Ternes

Ce renouvellement de bail a été consenti pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives à compter du 1er octobre 1987 pour se terminer à pareille époque des années 1990, 1993 ou 1996, moyennant un loyer annuel en principal de 117 000 Francs + taxes, prestations et droit au bail et un dépôt de garantie de 29 250 Francs représentant trois mois de loyer d'avance.

En outre, ledit renouvellement a été consenti sous diverses clauses, charges et conditions et pour l'exercice de l'activité de " CHAUSSURES ET ACCESSOIRES, A L'EXCLUSION DE TOUT ATELIER DE REPARATIONS ".

A la suite de la dernière révision triennale le loyer annuel en principal a été porté à la somme de 133 564 Francs + taxes, prestations et droit au bail, à compter du 1er octobre 1993. Le dépôt de garantie étant porté à 33 391 Francs.

- 2° - Par acte extra-judiciaire en date du 26 mars 1996, [REDACTED] ont fait délivrer à [REDACTED] un congé avec offre de renouvellement de Bail Commercial, sollicitant la fixation du prix du bail à renouveler à 200 000 Francs par an en principal, toutes autres clauses, charges et conditions demeurant inchangées.
- 3° - Après discussions pour la fixation du nouveau loyer, les parties ont convenu comme suit, le renouvellement du bail à compter du 1er octobre 1996.

**CECI ÉTANT EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

### **RENOUVELLEMENT DE BAIL**

Par les présentes Monsieur et Madame MAURY, propriétaires sus-nommés, font bail et donnent à loyer à [REDACTED] ce qui est accepté [REDACTED] es-qualités, les locaux ci-après désignés, dépendant de l'immeuble sis à 75017 PARIS, 24 Avenue Mac-Mahon et 33 Avenue des Ternes :

#### **DESIGNATION**

- Une boutique d'angle au rez-de-chaussée, avec sous-sol et entresol au dessus du magasin,

Ainsi, au surplus, que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, et tels que le Preneur déclare les parfaitement connaître pour les occuper déjà.

#### **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1er octobre 1996 pour se terminer à pareille époque des années 1999, 2002 ou 2005, à la volonté de la société preneuse seule, à charge par elle, si elle veut en faire cesser l'effet à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales ci-dessus, de prévenir le bailleur de son intention à cet égard, au moins six mois à l'avance et par voie extrajudiciaire.

[REDACTED]

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit, et notamment :

I. - Sous toutes celles résultant de la Loi et de l'usage.

II. - Sous toutes celles imposées par le règlement de co-propriété de l'immeuble, dont [REDACTED] es-qualités, déclare avoir parfaite connaissance.

III. - Sous celles ci-après que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travaux de remise en état ou de réparations.

2°) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des charges et conditions du présent bail.

De tenir les lieux toujours ouverts et achalandés, selon l'usage du commerce.

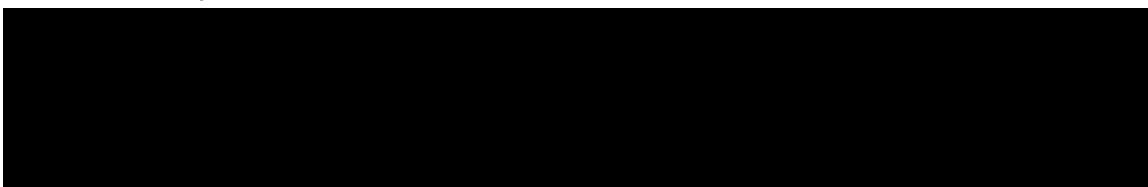
3°) D'entretenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état d'entretien et de réparations locatives, et, en particulier, de veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques.

De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter toutes les réparations, ainsi que toutes les réfections qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, à l'exception toutefois des grosses réparations, telles que définies à l'article 606 du Code Civil, qui, seules, restent à la charge du bailleur.

4°) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, voûtes, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution ou installation sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'Architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront payés par le preneur.

De laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif, aux frais du preneur.

5°) De satisfaire 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 être inquiété à ce sujet, et, en particulier, d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont les propriétaires sont responsables à titre quelconque, et de justifier de leur acquit à toute réquisition.



6°) Le preneur aura à supporter, en plus de son loyer ci-après fixé :

a) - Sa participation aux taxes municipales, c'est-à-dire, présentement, celle d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage ou tous autres impôts et taxes qui pourraient être établis dans l'avenir, soit en augmentation, soit en remplacement de celles-ci.

Cette participation donnera lieu à la perception d'acomptes provisionnels avec chaque terme de loyer, l'ajustement devant être fait en fin d'année, sitôt connu le montant desdites taxes.

b) - Et sa consommation d'eau.

7°) De faire ramoner à ses frais, les cheminées et conduits de fumée et de ventilation pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire, conformément aux règlements municipaux, et au moins une fois l'an.

De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

8°) De faire assurer à une compagnie française solvable, contre l'incendie et toutes explosions, le bris de glaces et le dégât des eaux, le mobilier, le matériel, les marchandises, les risques locatifs et le recours des voisins.

De faire assurer contre le vol, le mobilier, les marchandises et le matériel garnissant les lieux loués.

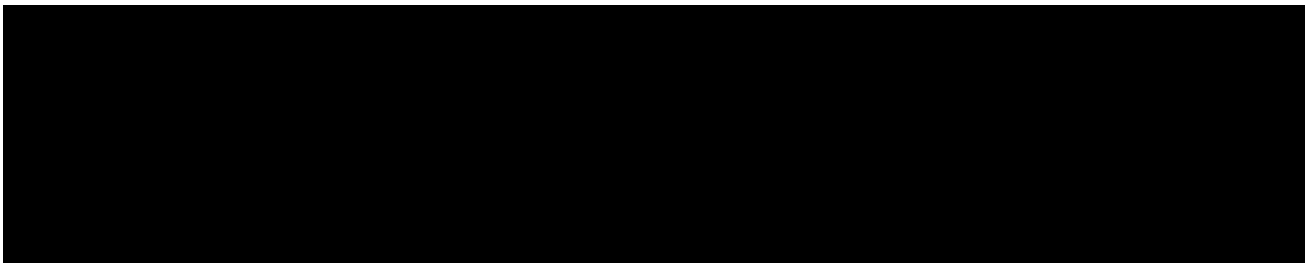
Si la profession exercée par le preneur entraînait des surprimes d'assurances, soit pour le bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, le preneur serait tenu, tout à la fois, d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée, et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou de voisins.

9°) De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par le fait du preneur, de ses employés ou de ses clients.

De se soumettre aux règlements de ladite maison pour le bon ordre, la propreté, le service, notamment, de ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux.

10°) De souffrir, sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux de grosses et petites réparations qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou constructions nouvelles que le bailleur jugeraient convenable de faire exécuter, et alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

De souffrir également et sans indemnité, tous travaux de transformation ou de surélévation qui pourraient être entrepris dans l'immeuble, quelle que soit la durée desdits travaux.



**11°)** De rembourser au bailleur et avec chaque terme de loyer, sa consommation d'eau, d'après les indications portées au compteur divisionnaire, ainsi que tous les frais de location du compteur, à moins que l'immeuble ne comporte pas de compteur divisionnaire, auquel cas le preneur remboursera l'intégralité des sommes figurant sur les comptes du Syndic de l'immeuble et relatives aux lieux loués.

De ne réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'arrêt dans la distribution d'eau ou de manque de pression d'eau.

Le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter le gel des canalisations d'eau, à peine de demeurer personnellement responsable de tous dégâts qui pourraient survenir par suite de son manque de surveillance.

**12°)** De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que le commerce de " CHAUSSURES ET ACCESSOIRES, A L'EXCLUSION DE TOUT ATELIER DE REPARATIONS ".

**13°)** De ne pouvoir céder ses droits au présent bail, ni sous-louer sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à un successeur dans son commerce et en restant garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire.

En cas de cession, un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au bailleur dans le délai d'un mois de la date de cession.

Le preneur est d'ores et déjà autorisé à céder, sous louer en totalité ou en partie, faire exploiter ou apporter les locaux, objets du présent contrat, à toute société de son Groupe au sens de l'Article 145 du CGI.

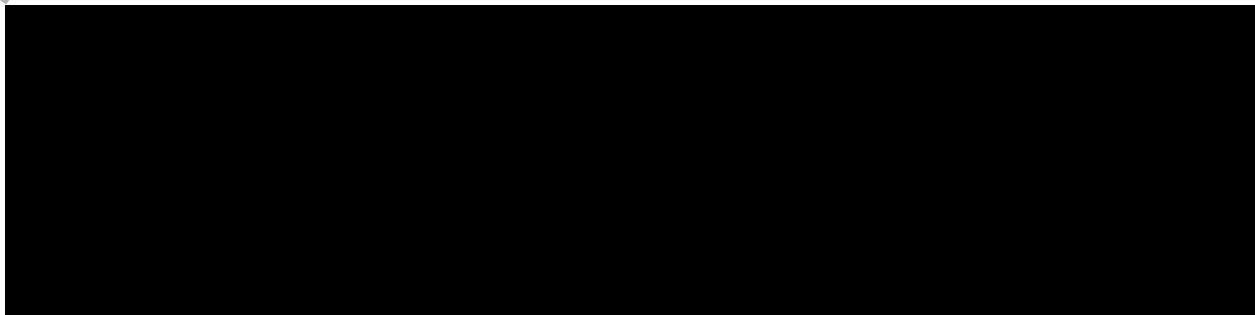
Dans cette hypothèse, le bailleur dispense le preneur de l'obligation d'effectuer les formalités de signification prévues à l'Article 1690 du Code Civil et renonce à intervenir à l'acte de cession, à condition, toutefois, que le preneur reste garant solidaire du cessionnaire pour le temps restant à courir du contrat et, qu'un exemplaire de l'acte de cession lui soit remis sans frais pour lui.

**14°)** Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur.

**15°)** De ne pouvoir prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression de la concierge, s'il y en a une, et de ne pouvoir rendre les bailleurs responsables des faits commis par cette concierge.

**16°)** Aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du présent bail, de la Loi ou des usages, ne pourra résulter que du consentement exprès et par écrit du bailleur.

**17°)** De laisser visiter les lieux, en cas de mise en vente de l'immeuble et pour la relocation, tous les jours ouvrables, de 10 h. à 18 h.



De laisser en outre visiter les lieux, dans les mêmes conditions, par le bailleur ou son représentant, son Architecte ou le représentant de celui-ci, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, notamment pour surveiller l'entière exécution des conditions du présent bail.

De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage.

**LOYER**

Le présent bail est, en outre, respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel, en principal, de CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (180 000 F), taxes, prestations et droit de bail en sus, comme prévu à l'article 6°) des CONDITIONS ci-dessus.

Lesquels loyer, charges et accessoires, restent payable par quart et d'avance, les 1er janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Il est expressément convenu ce qui suit :

Tous paiements auront lieu dans les lieux loués ou à tout autre endroit qu'il plaira au bailleur de désigner et ne seront valablement effectués qu'en bonnes espèces de monnaie, billets de la Banque de France, ou chèques postaux ou bancaires

**REVISION DE LOYER**

Les parties conviennent que les présentes sont soumises à la législation actuellement en vigueur et aux Lois et Décrets qui pourront intervenir par suite, notamment en ce qui concerne la révision du prix de loyer.

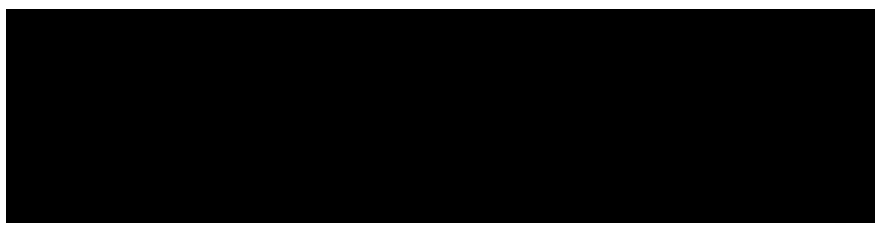
**DEPOT DE GARANTIE**

Monsieur et Madame MAURY, propriétaires, reconnaissent avoir reçu ce jour du preneur, la somme de :

ONZE MILLE SIX CENT NEUF FRANCS .....	11 609,00 F
qui formera avec la somme de TRENTE TROIS MILLE TROIS	
CENT QUATRE VINGT ONZE FRANCS .....	33 391,00 F
	-----
la somme totale de QUARANTE CINQ MILLE FRANCS .....	45 000,00 F
	=====

représentant trois mois de loyer d'avance à titre de dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE



De convention expresse, cette somme ne sera pas productive d'intérêt.

Et laquelle somme, sera imputable sur ce qui resterait dû pour réparations et autres frais dûs au bailleur ou dont ce dernier pourrait être rendu responsable pour la société locataire. Le surplus, s'il y a lieu, sera remboursé à la société locataire à son départ, après déménagement et remise des clefs.

Cette consignation ne dispense pas la société locataire de payer le prix des termes de loyer comme indiqué ci-dessus, tant qu'elle sera locataire.

De plus, à chaque augmentation de loyer, ce dépôt de garantie devra être complété pour représenter toujours une somme égale à trois mois de loyer principal.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de ses accessoires, comme aussi, en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter la clause demeuré sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, et sans que l'exécution de la clause non observée ou l'offre de payer puisse empêcher la résiliation du bail, et l'expulsion sera prononcée sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent.

De plus, dans ce même cas, le dépôt de garantie ci-dessus sera acquis de plein droit au bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudicier du paiement des loyers échus et autres droits et actions en dommages et intérêts, tous droits des propriétaires demeurant réservés.

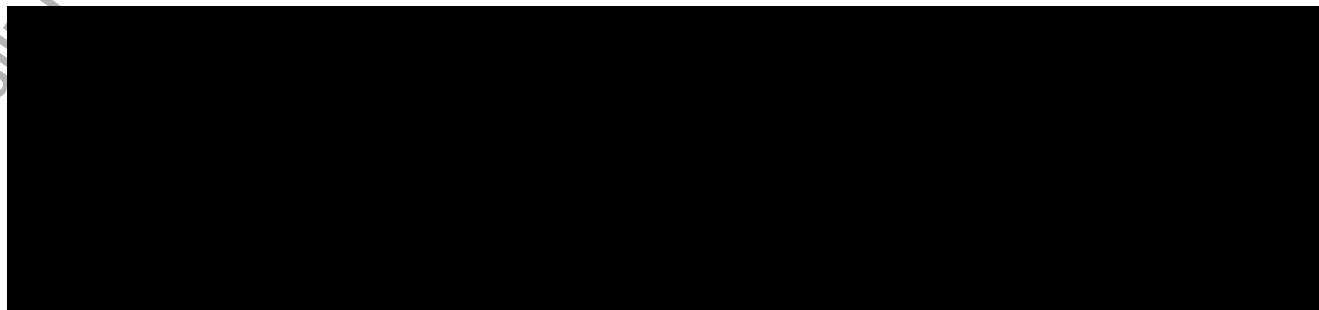
### **ENREGISTREMENT**

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

### **FRAIS**

Tous les frais et droits des présentes seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Les honoraires des présentes seront supportés par moitié par chacune des parties.



## ELECTION DE DOMICILE

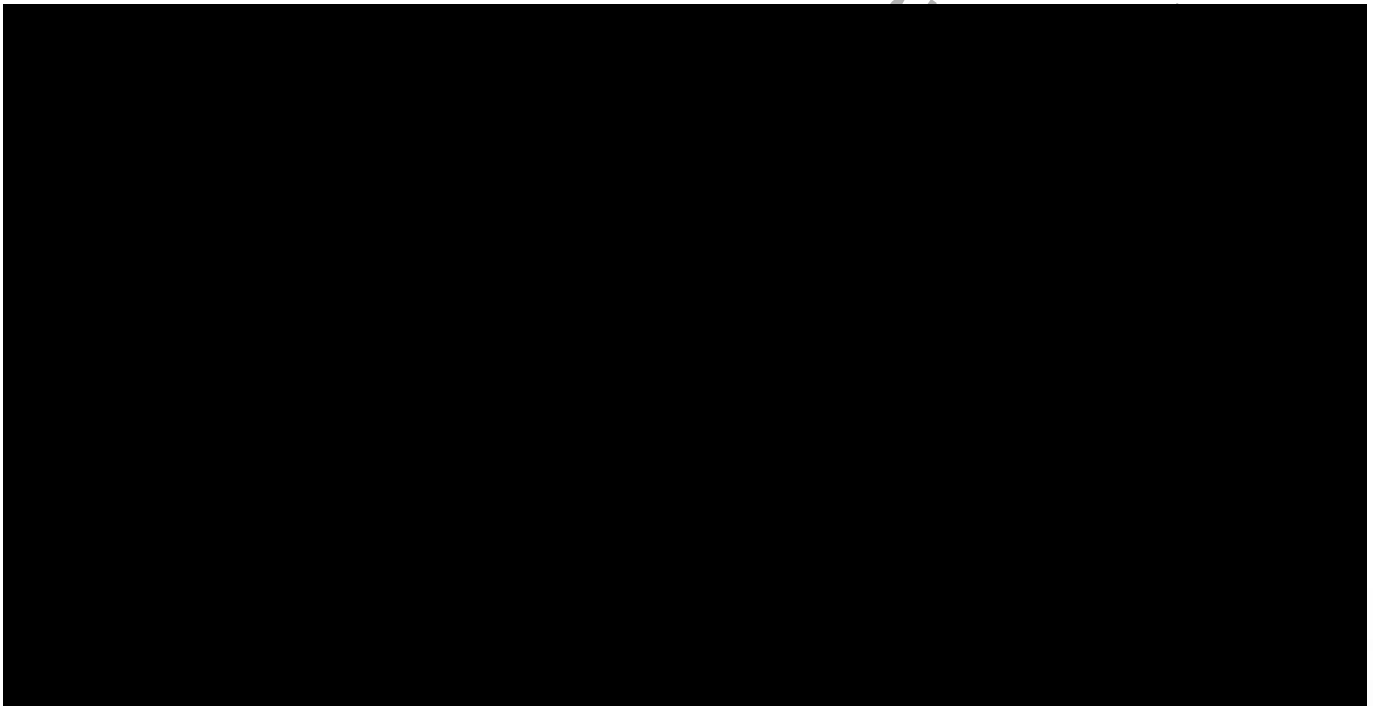
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile savoir :



- La société locataire : dans les lieux présentement loués

Fait et signé en deux exemplaires,

à PARIS, le 22/04/96.



32 Europe Paris