

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommés le BAILLEUR

D'UNE PART,

ET :

Ci-après dénommée le PRENEUR

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

I- PREAMBULE :

I-1 :

Suivant acte authentique en date du 30 Décembre 1992 reçu par [REDACTED]

[REDACTED] a donné à bail à loyer à la [REDACTED], pour une durée de neuf années entières et consécutives devant se terminer le 14 Septembre 2000, des locaux à usage commercial situés dans un immeuble au 12, Place Grenette et Rue Félix Poulat - 38000 GRENOBLE.

[REDACTED]

Ledit bail a été consenti et accepté sous diverses charges et conditions notamment celles ci-après rapportées :

1- DESIGNATION DES LIEUX :

« Un magasin au rez-de-chaussée, de forme irrégulière, ayant une vitrine sur la place « grenette, toute la longueur de la façade sur la rue Félix Poulat et par un pan coupé sur le « rue Gentil Bernard.

« Le sous-sol et les caves se trouvant au-dessous du magasin ci-dessus désigné.

« Observation étant ici faite que [REDACTED] ne garantit pas l'étanchéité de ces sous-sols et caves.

«

« Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs « aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur « déclarant les biens connaître, et n'en pas vouloir une plus ample désignation, les ayant vus « et visités en vue du présent bail. »

2- DESTINATION DES LIEUX LOUES :

« Les locaux présentement loués sont destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce de « vente de chaussures, accessoires s'y rattachant, cannes, parapluies, maroquinerie, « parfumerie et articles de PARIS.

« Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 34, ajouté au décret du 30 septembre « 1953, par la loi n°71858 du 16 juillet 1971, le preneur aura la faculté d'adjoindre à « l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le preneur « devra faire connaître son intention au bailleur par acte extra-judiciaire, en indiquant les « activités dont l'exercice est envisagé. »

3- CHARGES ET CONDITIONS :

« Le présent bail est consenti et accepté sous les clauses et conditions suivantes que le « preneur s'oblige à exécuter, savoir :

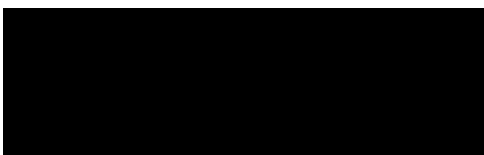
« 1°/ Etat des lieux

« Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du « bailleur aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour assurer le clos et « le couvert.

« Le preneur étant dans les lieux depuis de nombreuses années, il ne sera pas dressé d'état « des lieux et le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

« 2°/ Entretien

« Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu



« *entretien et les rendra en bon état à l'expiration du bail.*

« *Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.*

« *Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet et éventuellement le remplacement de la devanture et des fermetures des locaux présentement loués : peinture, vitrine, boiseries, rideaux de fermeture, porte, etc.... Le tout devra être maintenu constamment en état de propreté et d'entretien et les peintures extérieures notamment devront être refaites dès que cela sera nécessaire.*

« 3°/ Travaux

« *Le preneur ne pourra sans le consentement exprès et par écrit du bailleur modifier la distribution des locaux loués, pratiquer les démolitions et percements de murs et cloisons ; notamment il est interdit au preneur d'entailler les pierres de taille.*

« *En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront payés par le preneur.*

« *Tous embellissements, améliorations et installations faites par le preneur dans les lieux loués resteront, en fin de bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans l'état primitif, aux frais du preneur, ce qu'il aura toujours le droit de demander, même s'il a autorisé les travaux.*

« *Enfin, le preneur s'engage à faire, à ses frais, tous travaux nécessités par son activité professionnelle.*

« 4°/ Réparations

« *Le preneur souffrira toutes les réparations, reconstructions, sur-élévations et travaux quelconques que le bailleur ferait exécuter dans les lieux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours.*

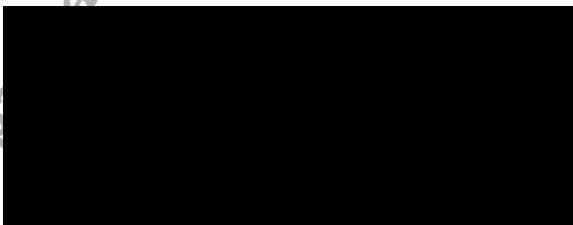
« *Il devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sauf son recours contre qui il y aura lieu.*

« *Il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.*

« *Enfin, il devra aviser le bailleur immédiatement de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.*

« 5°/ Garantie

« *Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.*



« 6°/ Assurances

« Le preneur sera tenu de contracter avec une Compagnie notoirement solvable une ou
« plusieurs assurances pour garantir contre l'incendie les risques locatifs, le recours des
« voisins et autres risques, les objets mobiliers, le matériel et les marchandises garnissant les
« lieux loués.

« De même, il devra s'assurer pour sa responsabilité civile.

« Il devra en justifier au bailleur à première réquisition ainsi que du paiement régulier des
« primes.

« 7°/ Jouissance

« Le preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille, se conformer au règlement de
« l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de
« jouissance aux autres occupants, ni par eux, ni par leur personnel, notamment :

« Il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction
« d'animaux nuisibles.

« Il ne devra rien entreposer dans la cour de l'immeuble, ni dans l'entrée,

« Il devra faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une
« fois par an, à ses frais.

« Il devra satisfaire à toutes les charges de balayage, éclairage et autres de ville, police et de
« voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

« Il devra, pour l'exploitation de son activité commerciale, se soumettre aux prescriptions
« légales et réglementaires pouvant s'y appliquer.

« Il est interdit au preneur de faire aucune peinture sur les murs extérieurs de l'immeuble, et
« de mettre aucune enseigne sur les balcons. Toutefois, il aura le droit de placer sur les murs
« extérieurs du rez-de-chaussée et sur la face de pan coupé de l'entresol, un revêtement en
« bois peint destiné à recevoir telles inscriptions, enseignes et annonces qu'il jugera à
« propos.

« Le revêtement en bois devra être fixé solidement et le preneur sera responsable de tous
« accidents que son existence pourrait occasionner. Il devra acquitter toutes taxes pouvant
« être dues à ce sujet.

« Le placage en bois en pan coupé sur la façade au premier étage, angle rues Gentil Bernard
« et Félix Poulat, encadrant une fenêtre de l'Hôtel de l'Europe, pourra être supprimé si
« Madame CHION le réclame, et aux frais du preneur.

« 8°/ Visite des lieux

« Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous
« entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le
« bailleur le jugera à propos sans cependant que les visites puissent être abusives.

« Il devra laisser également faire tous travaux nécessaires.

« Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les
« lieux loués tous les jours de 10 heures jusqu'à 12 heures par toute personne munie de
« l'autorisation du bailleur, il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un
« écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

« *Le droit de visite existera de même en cas de mise en vente des bien loués.*

« 9°/ Impôts et charges diverses

« *Le preneur acquittera exactement sa contribution mobilière, la taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont les propriétaires pourraient être responsables à un titre quelconque et il devra en justifier au bailleur à toute réquisition, et notamment à l'expiration du bail, avant enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.*

« *Il devra rembourser au bailleur en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locative et additionnelle, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires.*

« *Enfin, il remboursera au bailleur le quart de la taxe foncière de l'entier immeuble appartenant à [REDACTED] et dont dépendent les locaux loués.*

« 10°/ Cession et sous location

« *Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou partie les locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Toutefois, il pourra librement consentir une cession du bail ou une sous-location à ses successeurs dans son commerce. Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé. Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.*

« *Quant au preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.*

« *Une grosse de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au bailleur sans frais, pour lui servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires et sous locataires.*

« 11°/ Obligations du bailleur

« *De son côté, le bailleur s'interdit d'exploiter directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les locaux loués et dans les immeubles contigus, un commerce similaire à celui du preneur.*

« *Il s'interdit également de louer, à qui que ce soit, tout ou partie du même immeuble, pour l'exercice d'un commerce identique à celui du preneur. »*

I-2 :

A la suite d'un apport partiel d'actif de [REDACTED]
[REDACTED] ce bail commercial a été transmis à [REDACTED]

Par acte en date du 1^{er} Février 2000, et [REDACTED]

[REDACTED] veuve CHIRON a fait délivrer à la Société ORCADE SA un congé pour le 14 Septembre 2000, avec offre de renouvellement, en précisant qu'il souhaitait voir fixer le loyer à la valeur [REDACTED]

locative réelle, soit la somme de 250.000,00 francs (deux cent cinquante mille francs) hors taxes et hors charges.

La [REDACTED] n'a pas fait savoir sa position, poursuivant simplement l'exploitation commerciale des locaux loués.

Venant aux droits de [REDACTED] ont fait notifier à [REDACTED] par lettre recommandée avec avis de réception en date du 21 Septembre 2000, un mémoire préalable à la saisine du Juge des Loyers Commerciaux, reprenant la même offre.

Finalement, [REDACTED] se sont rapprochés afin de transiger le renouvellement dudit bail commercial.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

II- RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL :

Par les présentes, le bailleur renouvelle pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 15 Septembre 2000 pour se terminer le 14 Septembre 2009, au profit du preneur qui accepte le bail des locaux ci-dessus désignés, sous les conditions et clauses nouvelles ci-dessous énoncées.

LOYER

Le présent bail est renouvelé moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 220.000,00 francs (ou 33.538,78 euros) que le preneur s'oblige à acquitter d'avance au bailleur en quatre fractions trimestrielles de 55.000,00 francs hors charges et hors taxes (ou 8.384,70 euros) les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Toutes autres clauses et conditions du bail précédent restant inchangées.

III- ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et ses suites, les parties font expressément élection de domicile :

[REDACTED]

Etant entendu que cette élection de domicile ne vaut pas attribution de compétence.

[REDACTED]

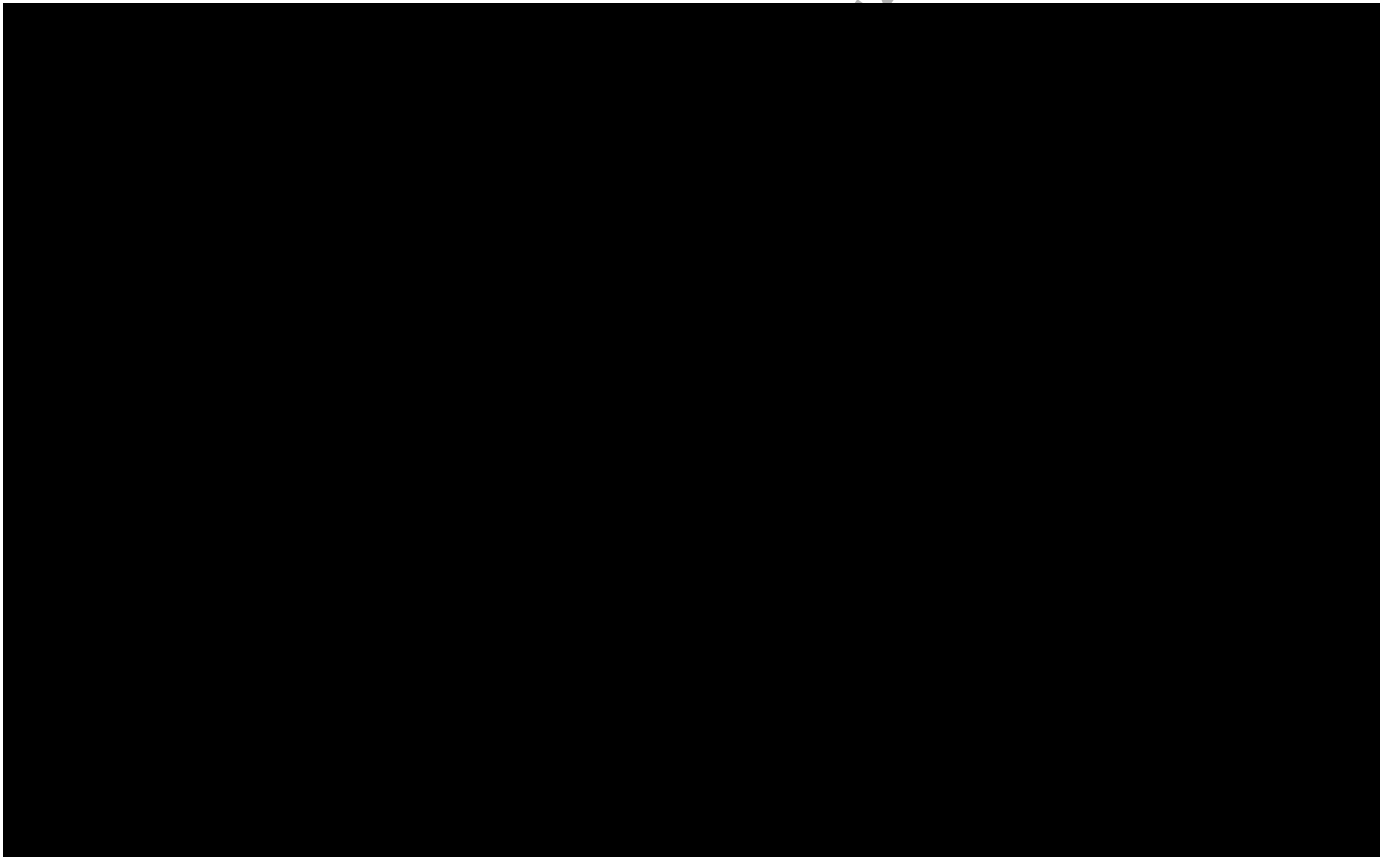
IV- ENREGISTREMENT ET FRAIS :

Le présent acte sera dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Fait en deux exemplaires,
A Grenoble,
Le 29 janvier 2001

14:16:25 Europe/Paris



pag@alliance-mandata