

RENOUVELLEN

ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après dénommée "Le Bailleur"  
d'une part,

ET

**MINELLI S.A.**, Société Anonyme au capital de 22 748 778 euros, 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 Monsieur 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 :**

Etant venue aux droits de [REDACTED] laquelle avait elle-même succédé à [REDACTED], la société MINELLI S.A. est locataire de divers locaux à usage commercial situés dans l'immeuble du n°8, rue de la République à AVIGNON (84000), suivant un bail commercial du 20 mars 1946 valable à compter du 1<sup>er</sup> avril 1946.

Ledit bail a fait l'objet de renouvellements successifs, le dernier en date étant consenti pour une période de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1998 pour se terminer le 31 décembre 2006.

Les parties se sont rapprochées et sont convenues de renouveler le bail objet des présentes.

## **CECI EXPOSE, IL EST DONC CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial au Preneur, qui accepte, en renouvellement du bail visé à l'exposé qui précède, conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du code de commerce et aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les lieux ci-après désignés, aux même clauses, charges et conditions du bail en date du 20 mars 1946 et de ses renouvellements.

### **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 :

### **DESIGNATION**

- 1- Au sous-sol, quatre pièces comprenant magasin d'entrepôt et caves.
- 2- Au rez-de-chaussée, les magasins qui se trouvent à l'angle des rues République et Viala et qui sont divisés en trois pièces ; dans l'une se trouve une cheminée en marbre.
- 3- Un avant corps servant d'atelier.
- 4- Plusieurs pièces au-dessus desdits magasins dont une cuisine et les cabinets sur les corridors.

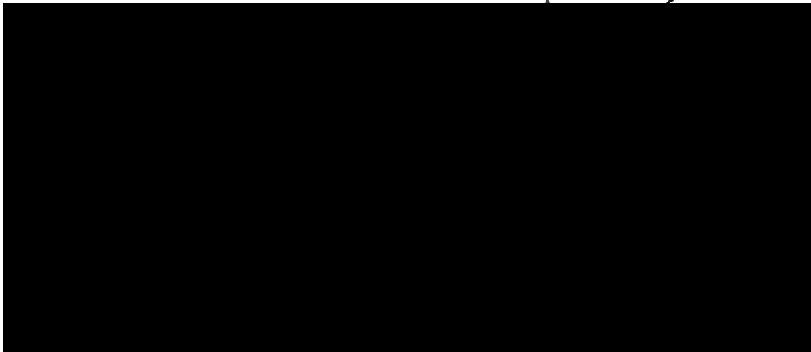
Tels que lesdits biens s'entendent et se poursuivent sans qu'il soit besoin d'en faire ici plus ample désignation, le Preneur déclarant les bien connaître.

### **DESTINATION**

Les lieux présentement loués sont destinés à la réalisation de tous commerces à l'exception des activités bruyantes ou malodorantes.

### **DUREE**

Le bail commercial visé au préambule ci-dessus est, par les présentes, renouvelé pour une période de neuf années entières et consécutives à compter du 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 chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire.



## **CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir :

### **ENTRETIEN - REPARATION**

Le Preneur tiendra les lieux loués 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'articles 606 du Code Civil, ainsi que les travaux prescrits par les autorités administratives.

Le Bailleur pourra effectuer dans les lieux loués, pendant le cours du bail, tous les travaux à sa charge, sans devoir aucune indemnité ni diminution de loyer, sauf si les travaux dureraient plus de quarante jours.

### **TRAVAUX**

Le Bailleur autorise tous les travaux envisagés nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation du local objet des présentes.

Le Bailleur renonce à la remise en état primitif en fin de jouissance puisque cette remise en état concerne les travaux autorisés ci-dessus.

### **ENSEIGNE**

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à apposer des enseignes extérieures au-devant et au-dessus des locaux loués, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

### **AMELIORATION**

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.

### **GARNISSEMENT**

Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour

répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges, taxes et frais résultant du présent bail.

### **OCCUPATION - JOUISSANCE**

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon gestionnaire, suivant leur destination. Il devra se conformer aux éventuels règlements de la zone d'activités, de la copropriété et/ou de l'immeuble.

Le Preneur prendra toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité et à la bonne tenue de l'immeuble.

### **CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES**

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation, taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti personnellement. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur sur sa demande.

### **ASSURANCES**

Le Preneur devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances françaises notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion de gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques ; il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, en acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du Bailleur.

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.

### **VISITE DES LIEUX**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers munis d'une autorisation du Bailleur ou de ses représentants, pénétrer dans les lieux loués.

Ces visites auront lieu dans la limite des jours et heures d'ouverture du magasin sauf les samedis et après en avoir informé le Preneur au moins 48 heures à l'avance, sauf en cas d'urgence.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de ses représentants. Ces visites auront lieu comme il est dit ci-dessus.

### **CESSION - SOUS-LOCATION**

Il est interdit au Preneur :

- de sous-louer les lieux loués en tout ou partie, sans le consentement préalable du Bailleur.
- de céder son droit au présent bail, sans le consentement préalable du Bailleur, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce.

Toutefois, le Preneur est autorisé à céder, sous louer, faire gérer ou apporter les locaux, objet du présent contrat, à toute société filiale de la Société [REDACTED] au sens de l'article 145 du Code Général des Impôts.

Dans cette hypothèse, le Bailleur dispense le Preneur de l'obligation d'effectuer la cession par acte authentique, de la signification prévue à l'article 1690 du Code Civil, et renonce à intervenir à l'acte de cession, à condition toutefois, qu'un exemplaire de l'acte de cession lui soit remis sans frais pour lui, et dispense également le Preneur d'effectuer les formalités prévues aux articles L 145-31 et L 145-32 alinéa 1 du Code de Commerce.

### **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS (28.800,00 €) en principal, charges en sus dans les conditions du bail renouvelé, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en son domicile en quatre termes égaux et d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

### **REVISION**

Le loyer pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale conformément aux dispositions des articles L 145-37 et suivants du Code de Commerce.

La prochaine indexation sera susceptible d'intervenir le 1<sup>er</sup> janvier 2010 en fonction de l'indice du coût de la construction du deuxième trimestre 2009 l'indice de base étant celui du deuxième trimestre 2006 [REDACTED]

En cas de cessation de la publication de cet indice, les parties conviennent de se référer à l'indice de substitution et, à défaut, à l'indice le plus approchant qui, en cas de désaccord entre elles, 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 d'AVIGNON.

**TOUTES LES AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL DU 20 MARS 1946 ET DE SES AVENANTS NON MODIFIEES ET NON CONTRAIRES AU PRESENT ACTE DE RENOUVELLEMENT GARDENT LEUR PLEIN ET ENTIER EFFET, LE BAIL DU 20 MARS 1946 ET LE PRESENT ACTE DE RENOUVELLEMENT FORMANT UN TOUT INDIVISIBLE.**

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

Pour le Bailleur, en son domicile ;  
Pour le Preneur, en son siège social.

Fait à

Paris

Le

02/02/2007

En deux exemplaires originaux.

64.223.110 | FR | 20/05/26 14:16:20 Europe/Paris

