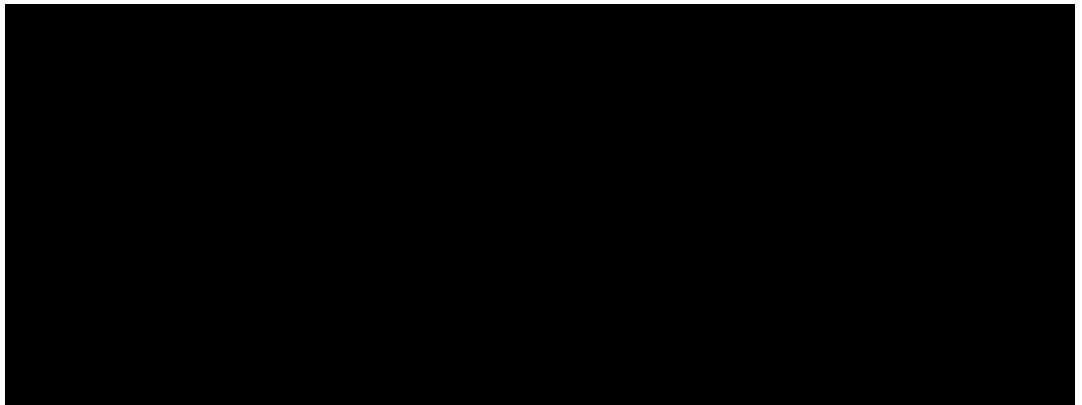


**RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

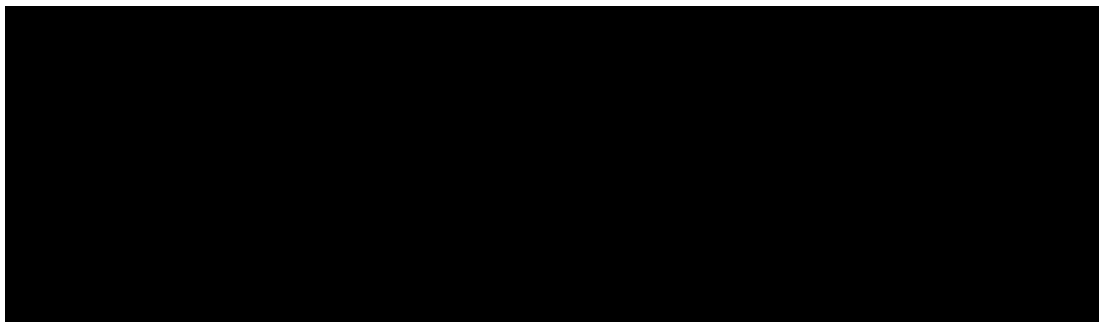
➤



**CI-APRES DENOMMEE « LE BAILLEUR »,  
D'UNE PART,**

**ET**

➤



**CI-APRES DENOMMEE « LE PRENEUR »,  
D'AUTRE PART,**

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

1. Aux termes d'un acte sous seings privés en date à ANNECY (HAUTE-SAVOIE) du 23 octobre 2002, [REDACTED] a fait bail et donné à loyer, pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> avril 2003 pour expirer le 31 mars 2012, [REDACTED]

➤ Dans un immeuble sis à ANNECY (Haute-Savoie) – 14 Rue Vaugelas :

- Au rez-de-chaussée : un local à usage de magasin avec arrière magasin comprenant lavabo et WC,
- Au premier étage : un appartement de cinq pièces avec lavabo et WC
- Un grenier
- Et une cave,

Tels que lesdits locaux existaient sans qu'il eut été nécessaire dans le bail sus-énoncé d'en faire plus ample description.

2. [REDACTED]

[REDACTED] un congé avec offre de renouvellement du Bailleur à effet du 31 mars 2012 et proposant que ce renouvellement soit effectué sur la base d'un loyer annuel porté à la somme de 33 600,00 €, payable trimestriellement et d'avance par fraction de 8 400,00 € et soumis à une révision triennal de son montant pour une durée de location de 9 années...toutes les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées.

3. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 3 mai 2012 la Société [REDACTED] a fait connaître à la Bailleresse son refus de déplafonnement du loyer.

4. La Bailleresse a, alors, mandaté le Cabinet d'Expertise FRERAULT afin d'établir, en vue d'une éventuelle action en fixation judiciaire du loyer, la valeur locative des locaux objets du bail précité.

L'Expert a remis un rapport en date du 26 novembre 2012 fixant la valeur locative à la somme de 64 000,00 €.

5. [REDACTED]

Les parties se sont accordées sur le nouveau loyer, sur l'autorisation à donner par la Bailleresse au Preneur de confier son fonds en location gérance et sur le recours à l'indexation ILC au lieu de l'indexation ICC.

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

## **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

Par les présentes, le Bailleur renouvelle pour une durée de **NEUF (9) années** à compter rétroactivement du **1<sup>er</sup> janvier 2013** pour se terminer le **31 décembre 2021** au profit du Preneur qui accepte le bail des locaux ci-dessus désignés, sous les conditions et clauses nouvelles ci-dessous énoncées, **les autres clauses du bail du 23 octobre 2002 restant inchangées.**

### **LOYER**

Le présent bail est renouvelé moyennant un loyer annuel en principal de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 €)**, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, ou à son Mandataire, d'avance le **1<sup>er</sup>** de chaque mois en **DOUZE (12)** termes égaux, au domicile du Bailleur ou à l'endroit qu'il pourra indiquer, le loyer étant stipulé portable et non quérable, et payable par virement bancaire sur présentation d'une facture transmise par le Bailleur au Preneur, **UN (1) mois** avant chaque échéance.

Etant précisé que le Bailleur n'a pas opté pour l'assujettissement à la TVA, s'il venait à opter ultérieurement, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

### **REVISION DES LOYERS**

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC), l'indice de base étant le dernier publié connu au **1<sup>er</sup> janvier 2013** c'est-à-dire l'indice du **2<sup>ème</sup> trimestre 2012** soit **107,65**, tel qu'il a été établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), lequel indice est de 2008 sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2008.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le **1<sup>er</sup> janvier 2016**.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, cet indice cessait d'être publié, cette révision serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût des loyers commerciaux à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

## **SOUS-LOCATION – CESSION**

La sous-location totale ou partielle sans l'autorisation du Bailleur est interdite.

Au cas de sous-location autorisée, il y aura application de l'article L.145-31 du Code de Commerce, le Preneur informera le Bailleur de toute cession, mise en gérance, même pour la même activité.

L'acte relatif à la mise en location-gérance devra être remis au Bailleur.

Par exception, le Bailleur autorise la mise en location-gérance au profit de la Société MINELLI S.A.

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

### **Amiante**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique et remet au Preneur la fiche récapitulative prévue au même article dudit Code, ce que celui-ci reconnaît.

Le dossier complet est tenu à disposition sur demande des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la Santé Publique.

Ce document est annexé aux présentes.

### **Risques naturels, miniers et technologiques**

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux objets des présentes établi en date de ce jour conformément aux articles 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les biens objets des présentes ont subi un sinistre en date du 15 juillet 1996 : secousse sismique ayant endommagé l'immeuble. L'événement en question ayant fait l'objet d'un arrêté interministériel signé le 1<sup>er</sup> octobre 1996 et paru le 17 octobre 1996 constatant l'état de catastrophe naturelle pour la commune d'ANNECY.

Ces documents sont annexés aux présentes.

### **Diagnostic de performance énergétique**

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique établi conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique (articles L.134-1 à L.135-5 et R.134-1 à R.134-5).

Ce document est annexé aux présentes.

## **ENREGISTREMENT**

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

## **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la conséquence seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

Les honoraires dus au Cabinet JURIS AFFAIRES, rédacteur de l'acte de renouvellement, s'élèvent à la somme de 850,00 € HT, soit 1 016,60 € TTC.

## **ELECTION DE DOMICILE**

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

- le Bailleur à son domicile indiqué en tête des présentes
- le Preneur dans les lieux loués.

Fait en 4 exemplaires, un original pour chacune des parties, un pour l'enregistrement et un pour le rédacteur

**A NANCY**

**Le**

**Et à ANNECY**

**Le** 10/03/2014