

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux
(articles L. 145-1 et suivants du code de commerce)

LE MANDATAIRE (le cas échéant)

En présence et avec le concours de (1) _____
représentant (2) _____

Les soussignés :

le BAILLEUR (3)

[Signature area for the Bailleur]

d'une part,

Et :

le PRENEUR (3)

[Signature area for the Preneur]

d'autre part,

Préalablement au renouvellement du bail faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Le présent renouvellement de bail est conclu en application :

- du statut des baux commerciaux (art L. 145-1 et suivants du code de commerce) ;
- des diverses charges, clauses et conditions énoncées au contrat de bail initial (rappelées ci-dessous)

Le PRENEUR est titulaire d'un bail commercial consenti par le BAILLEUR par acte sous-seing privé,
 notarié,
en date du 26 Septembre 2007
ayant pris effet le 1er Juillet 2007, pour une durée de 3 années entières et consécutives
se terminant le 30 Juin 2016

Adresse des locaux : 49, route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt

Désignation des locaux : Une boutique sur façade rue avec arrière boutique à la suite ayant accès dans la cour, cave, droit à la cour et au U.C. commun dans la cour

Loyer actuel en principal : Sept mille soixante quatre euros soixante seize cents

Dépôt de garantie : Trois mille cinq-cent ^{euros 88 cents} hors six après accomplissement des révisions annuelles ou triennales.

- le cas échéant, par les conventions survenues entre la signature du bail initial et le présent renouvellement :

- Avenant en date du _____
- Sous-location consentie à _____ en date du _____
- Cession de fonds de commerce par (PRENEUR initial) _____
à (PRENEUR actuel) _____
et signataire des présentes en date du 22/07/2013
- Autre convention (préciser date, objet et identité des signataires)

Les parties déclarent connaître parfaitement les dispositions de ces actes (annexés aux présentes) et se dispensent de les y rapporter plus largement.

(1) L'acte est valide si la participation de l'intermédiaire
(2) Coût et nature de la prestation (frais notariaux, taxe professionnelle, garantie financière, RCS)
(3) Personne physique : nom, prénom, adresse
Personne morale : N° RCS, nom de la société, siège social, activité. In cas échéant, nom du représentant dûment investi à l'effet des présentes.

Paraphes :

PH

RENOUVELLEMENT

Le BAILLEUR renouvelle, au profit du PRENEUR qui accepte, le bail des locaux désignés ci-dessus, sous les conditions et clauses nouvelles précisées aux présentes.

A titre de disposition essentielle du présent renouvellement, les parties décident qu'en cas de contradiction ou ambiguïté entre, d'une part les termes du bail initial et les conventions rappelées ci-dessous, et d'autre part, les termes du présent renouvellement, les clauses de l'acte le plus récent prévalent.

I - DURÉE

Le présent renouvellement est consenti pour une durée de :

9 ans 12 ans _____ ans (plus de 9 ans)

Date d'effet

1er juillet 2016

Les dates d'effet et d'échéance du présent renouvellement de bail sont : →

Date d'échéance

30 juin 2025

II - RESILIATION - CONGÉ

• **PAR LE PRENEUR** (article L.145-4 du code de commerce) le PRENEUR

a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, et au moins 6 mois à l'avance ; lorsque le congé est délivré par lettre recommandée avec avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

renonce à sa faculté de donner congé avant l'expiration de la période triennale du présent renouvellement (ATTENTION, la renonciation n'est possible que pour les baux conclus pour une durée supérieure à 9 ans, les baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux à usage exclusif de bureaux et ceux de locaux de stockage (art 221 ter du CGI)).

Toutefois, le PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, ainsi que ses ayants-droits en cas de décès du PRENEUR, pourront donner congé à tout moment, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec avis de réception, au moins 6 mois à l'avance.

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité) à l'associé unique d'une E.U.R.L. ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L., lorsque la société est titulaire du bail.

• **PAR LE BAILLEUR** : le BAILLEUR peut donner congé par acte extrajudiciaire au moins 6 mois à l'avance :

- à l'expiration de chaque période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ;

- à l'expiration de chaque période triennale, pour la partie des locaux destinés à l'habitation et non affectés à cet usage, conformément à l'article L.145-23-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- à tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an, pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et ce conformément à l'article L.145-6 du code de commerce.

III - LOYER - CHARGES

Les parties précisent qu'à l'occasion du présent renouvellement, les dispositions initiales relatives au loyer (modalités de fixation et indexation, fréquence et mode de paiement) sont :

reconduites sans aucune novation ;

modifiées conformément aux termes de la décision juridique annexée au présentes ;
 conventionnellement comme précisé ci-dessous :

Le présent renouvellement de bail est donc consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT en principal de :

en toutes lettres		en chiffres	
LOYER : huit mille euros		h.t.	8.000,00 € h.t.
Loyer augmenté de _____ % du chiffre d'affaires pour un chiffre d'affaires : _____ de _____ à _____		h.t.	_____ h.t.
Loyer augmenté de _____ % du chiffre d'affaires pour un chiffre d'affaires : _____ de _____ à _____		h.t.	_____ h.t.
		h.t.	_____ h.t.

Les parties conviennent de choisir une révision du loyer annuelle, triennale.

L'indice de révision :

I.L.A.T. (Indice trimestriel des Loyers des Activités Tertiaires) ;

I.L.C. (Indice trimestriel des Loyers Commerciaux).

Paraphes :

R
H. H

Ce loyer sera augmenté de la taxe qui lui est applicable, soit : T.V.A. assujettissement de plein droit option

Il sera payable d'avance à terme échu par mois ; trimestre ;

Le premier versement du loyer sera effectué le 1er octobre 2016 et s'élevra à
 en toutes lettres Deux mille euros €
 en chiffres 2000,00 h.t.

IV - DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie est égal au maximum à 2 termes de loyers. Lorsque le loyer est payable d'avance, le loyer payé d'avance constitue un terme à prendre en compte pour déterminer le montant du dépôt de garantie. Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR qui le reconnaît, à titre de complément au dépôt de garantie, la somme ci-dessous :

en toutes lettres	en chiffres
Dépôt de garantie initial : <u>Trois mille cinq-cent quatre-vingt-six euros et quatre vingt huit cents</u>	<u>3.536,88</u> €
Complément versé ce jour : <u>quatre cent soixante trois euros et dix-sept cents</u>	<u>463,12</u> €
Nouveau dépôt de garantie : <u>quatre mille euros</u>	<u>4000,00</u> €

* montant limité par la somme versée le jour de la conclusion du bail initial et de ses révisions successives jusqu'à ce jour

Le dépôt de garantie représente → 1 mois de loyer (loyer mensuel payable d'avance)
 2 mois de loyer (loyer mensuel payable à terme)
 3 mois de loyer (loyer trimestriel payable d'avance)
 6 mois de loyer (loyer trimestriel payable à terme)

Le dépôt de garantie ne constitue pas un loyer d'avance et le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer.

Le dépôt de garantie est non productif d'intérêts. Il sera restitué au PRENEUR en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

V - ÉTAT DES LIEUX (article L. 145-40-1 du code de commerce)

Lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR et lors de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux ; l'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

VI - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et au décret n°2014-1317 du 5 novembre 2014, à compter des présentes, les charges seront réparties de la façon suivante :

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'applique (cf. Chapitre III LOYER - CHARGES), le PRENEUR, conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce, devra s'acquitter des charges locatives, taxes et redevances et frais de travaux suivants et justifier de leurs paiements en cours de bail et à son échéance ou avant tout déménagement :

- sa quote-part des frais d'entretien, services, charges locatives de l'immeuble ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.
- les dépenses pour travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée.

Le BAILLEUR conserve à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- les impôts, taxes et redevances, notamment la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (autres que la taxe foncière et ses taxes additionnelles) ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition des charges, ou du coût des travaux entre les différents locataires, est la suivante :

Application des tantièmes attachés au lot de copropriété

Paraphes :

B-H

M

INVENTAIRE PRÉCIS DES CHARGES ET RÉPARTITION ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR :

à la charge du bailleur : *voir annexe 1*

à la charge du PRENEUR : *voir annexe 1*

Les impôts, taxes, charges, redevances à la charge du PRENEUR donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes de loyers (cf. Chapitre III - LOYER - CHARGES).

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Cette provision est fixée pour la première année à la somme indiquée ci-après :

<i>quatre cent quatre vingt euros</i> <small>en toutes lettres</small>	<i>480,00</i> € <small>en chiffres</small>
---	---

VII - CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)

(Empty box for specific clauses)

VIII - FRAIS - ENREGISTREMENT

Les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite seront payés à hauteur de :

50 % par le PRENEUR et *50* % par le BAILLEUR.

Si les parties conviennent de procéder à l'enregistrement des présentes (obligatoire pour tout bail conclu d'une durée initiale égale ou supérieure à 12 ans), tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre qui s'oblige à enregistrer le bail à ses frais et dans le délai d'un mois à compter de ce jour.

(le bailleur, son mandataire, le preneur)

Si l'état des lieux est établi par huissier à défaut d'accord amiable, les honoraires sont partagés par moitié entre les parties.

IX - HONORAIRES DU MANDATAIRE (le cas échéant)

Le PRENEUR s'engage à payer au mandataire les honoraires prévus au mandat et détaillés ci-après :

<small>Montant en toutes lettres</small>	<small>Montant en chiffres</small>
Frais d'état des lieux :	
Frais de transaction :	
Frais de rédaction : <i>deux cent quatre vingt huit euros</i>	<i>288,00</i> €

X - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile :

- le PRENEUR, dans les lieux loués ;
- le BAILLEUR, à son domicile indiqué en première page.

Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

SIGNATURES DES PARTIES

RAYÉS NULS

(Handwritten marks)

Fait et signé à *Boulogne Billancourt*
le *10/10/2016*, en *2* originaux
dont un pour l'enregistrement et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR ou son MANDATAIRE
(Signature)
Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"

LE(S) PRENEUR(S)
(Signature)
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"

Annexe 1 au renouvellement de bail commercial

Locaux sis 42, ROUTE DE LA REINE – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

INVENTAIRE DES CHARGES ET REPARTITION ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le bailleur, en application du décret n°2014-1317 du 5 novembre 2014, aura à sa charge les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

A LA CHARGE DU PRENEUR

Le Preneur devra tenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, sauf les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, et les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, qui seuls restent à la charge du Bailleur.

Il devra notamment, l'énonciation étant purement indicative et non limitative, assumer l'entretien complet, de même que le remplacement, des devantures, des portes, des fenêtres, des huisseries, des fermetures, des rideaux métalliques, des parquets, des carrelages, des vitrages et de toutes parties vitrées, des serrures, des installations électriques, de la robinetterie, des sanitaires, de la plomberie, siphon, accessoires de toute nature, vidanges d'eau, câblage de toute nature, des équipements et accessoires de l'installation de chauffage se trouvant à l'intérieur des locaux loués (tels que canalisations, radiateurs, convecteurs), conduits de fumée etc... le tout de manière à éviter toutes fuites, dysfonctionnements ou incidents quelconques, et leurs conséquences, quelles qu'en soient les causes et l'importance, même en cas d'usure, de vétusté, non-usage, cas fortuit ou de force majeure. Il participera aux dépenses d'entretien et de conduite de l'installation de chauffage collective en proportion de la surface des locaux loués (mise en route, entretien, surveillance, énergie, fluides et consommables).

7

81-4