

AVENANT DE RENOUVELLEMENT AU BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

- **Monsieur Francis Sylvain HANOUN**, né le 3 février 1927 à INKERMANN (ALGÉRIE), de nationalité française, demeurant 156 rue Legendre 75017 PARIS

- **Madame Joëlle Emilie Simone HANOUN**, née le 30 avril 1961 à MOSTAGANEM (ALGÉRIE), de nationalité française, demeurant 78 rue Escudier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, majeure protégée placée sous le régime de la curatelle renforcée

Assistée de Monsieur Eric HONINCKX, mandataire judiciaire à la protection des majeurs, domicilié professionnellement à LEVALLOIS-PERRET CEDEX (92301), BP 33

- **Monsieur Marc HANOUN**, né le 9 octobre 1962 à SAINT MANDÉ (94160), de nationalité française, demeurant 14 impasse du marquis de Mores 92380 GARCHES

- **Monsieur Alain-Pierre Albert HANOUN**, né le 1^{er} juin 1968 à DUGNY (93440), de nationalité française, demeurant 156 rue Legendre 75017 PARIS

Ci-après dénommé « LES BAILLEURS »

D'une part,

Et

La société RELAIS PIGALLE II

SARL au capital de 7 622,45 € dont le siège social est situé 13 boulevard de Clichy 75009 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 393 777 321, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Nissim PARIENTI, domicilié en cette qualité audit siège.

Ci-après dénommé « LE LOCATAIRE »

D'autre part,

IL A ÉTÉ RAPPELÉ CE QUI SUIT :

- Le 13 janvier 1994, à Paris, suivant acte sous seing privé, Messieurs HANOUN ont donné à bail commercial avec prise d'effet au 1^{er} janvier 1994, à la SARL RELAIS PIGALLE 2 un local, sis 13 boulevard de Clichy 75009 PARIS, désigné comme suit :

« Au rez-de-chaussée (demi sous-sol) sur le boulevard de Clichy, un local à usage de station essence et une vitrine en façade sur le boulevard de Clichy ».

La durée du bail était de 9 années avec une expiration au 31 décembre 2002 et le prix était de 42.000 F par an.

- Le 1^{er} janvier 2003, le bail commercial a fait l'objet d'un renouvellement pour 3.6.9 années à compter du 1^{er} janvier 2003 avec révision du prix de 7.358,28 € par an. Toutes autres clauses et conditions du bail commercial sont demeurées inchangées.

LES PARTIES SONT DONC CONVENUES DE CE QUE QUI SUIT :

Article 1 : date de prise d'effet et durée du bail renouvelé

Le bail renouvelé, objet des présentes, commencera à courir à compter du 1^{er} janvier 2019 et ce, pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives.

Article 2 : Montant du loyer renouvelé

Le montant du loyer annuel du bail renouvelé est fixé à la somme de onze mille quatre cents euros hors charges (11.400 €), payable par mois et d'avance.

Article 3 : Charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le Locataire demeure ci-après annexé.

De même, demeurent annexés au présent renouvellement les budgets et coûts prévisionnels de travaux devant intervenir au cours de la première période triennale ainsi qu'un état récapitulatif avec indication de leur coût des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs. Un nouveau budget prévisionnel devra être fourni par le Bailleur au Locataire à chaque échéance triennale.

L'article R145-35 du Code de commerce précise les charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire.

Les articles R145-36 et R145-37 du Code de commerce précise les modalités d'information du locataire.

Article 4 : autres questions

Toutes autres clauses et conditions dudit contrat de bail commercial demeurent inchangées.



Fait à Paris, le 10/05/2019

En trois exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement

Les Bailleurs

Monsieur Francis Sylvain HANOUN


Madame Joëlle Emilie Simone HANOUN, assistée de Monsieur Eric HONINCKX


Monsieur Marc HANOUN


Monsieur Alain-Pierre Albert HANOUN

Le Locataire

**La société RELAIS PIGALLE II représentée par son gérant,
Monsieur Nissim PARIENTI**

Pièces jointes :

- tableau de répartition des charges entre locataire et bailleur
- budget prévisionnel des travaux à effectuer sur la première période triennale,
- état récapitulatif des travaux effectués au cours de trois exercices antérieurs
- dossier de diagnostic technique en date du 18/10/2018

ANNÉE REPARTITION DES CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES			
CATÉGORIE DE CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES	PRESTATIONS CONCERNÉES	PREMIER	DEMIER
Fluides	Consommation des fluides des parties communes (eau, CPCU, électricité, téléphone, fibre, réseau d'antenne, gaz ou fuel pour électricité de secours, climatisation et chauffage notamment et le cas échéant, des parties privatives et de manière générale, les frais afférents à ces consommations d'énergie et de fluides quels qu'ils soient)	X	
	Abonnement et frais des fluides	X	
REPARATIONS	Les travaux réparateurs portant sur l'ensemble des équipements portés et de tous ses équipements, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements constituant au bon fonctionnement et à la sécurité des locaux les lots et de l'ensemble immobilier	X	
	Les grosses réparations exceptionnelles (relativement aux articles 805 du Code Civil)		X
	Les travaux de réfection et de remplacement des équipements de l'ensemble	X	
	Fonds de roulement		X
	Maintenance		X
	Relevement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de chauffage		X
	Si les locaux sont occupés par des occupants individuels (eau, gaz ou électricité) le bailleur se réserve le droit d'usage à tout moment de la location à poste d'un compteur individuel. Le Premier est à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'horodateurs et de fourniture de compteurs et de tous fluides avec tous les accessoires	X	
	Les honoraires techniques et les frais des études préliminaires		X
	Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les hydrauliciens		X
Les études de diagnostic, notamment environnementales, performance énergétique		X	
ENTRETIEN	Les frais de nettoyage, d'entretien des locaux loués et des parties communes en ce compris l'ensemble des éléments intérieurs et ou extérieurs	X	
	Les frais d'entretien et de maintenance et les consommations des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation, de combustible, d'électricité, d'entretien	X	
	Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation, de combustible, d'électricité, d'entretien	X	
	Les frais d'entretien et de maintenance des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements constituant au bon fonctionnement et à la sécurité des locaux loués et de l'ensemble immobilier	X	
	Les frais d'entretien des VRD (Voiries, Réseaux, Déchets)	X	
	Tous les dépenses de fonctionnement des services (services des locaux loués et de l'ensemble immobilier)	X	
	Assurances et renouvellement de matériel et de l'équipement nécessaire à la gestion et à l'exploitation	X	
MISE EN CONFORMITÉ	Le présent contrat est affecté à ses fins, à l'exception des grosses réparations imputables aux articles de l'article 805 du Code Civil, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'habitation des locaux loués, en conformité de la réglementation et législation actuelles ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail)	X	

Ch JF NP M - 7

ASSURANCES	Assurance Au total	X		
	Assurance Au propriétaire non assuré		X	
DECHETS	Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, 23 y a lieu	X		
	Les frais de tri et d'élimination de collecte, d'enlèvement et traitement des déchets secs (sacs poubelles, fûts, matières consommables) et ce y compris les locations de compacteurs et/ou conteneurs, fûts, la location du matériel, contrat enlèvement des déchets, les prestations tri sélectif, le contrat entretien presse hydraulique, etc prestations occasionnelles (enlèvement des encombrants déchets toxiques, y compris les taxes afférentes à l'exécution de ces postes	X		
	Les frais de tri et d'élimination de collecte, d'enlèvement et traitement des déchets humides (sacs poubelles) les contrats de traitement (coût de l'incinération ou de la mise en enfouissement technique (décharge) l'eau des compacteurs (nettoyage et lavage haute pression des compacteurs, bacs à déchets, les contrats enlèvements des déchets (transport du port de production jusqu'au point de traitement final), l'électricité, le transport, la consommation, les contrats d'entretien presse hydraulique, l'entretien-réparation équipement, les vérifications, les organismes agréés, les vérifications des compacteurs, les presses à balles, matériels hydrauliques, les prestations occasionnelles, l'enlèvement des encombrants, des déchets toxiques et ce y compris les locations de compacteur et/ou conteneur y compris les taxes afférentes à ces dépenses	X		
Frais, SALAIRES ET HONORAIRES DE PRESTATAIRES EXTERNES	Les frais de gardiennage, de main-d'œuvre, entretien, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'équipement immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'entretien des locaux concernant des services ou des prestations de l'entretien et de la propreté des locaux loués et de l'ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel supplémentaire ou intérimaire	X		
	Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches, notamment les honoraires de facility management	X		
	Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu	X		
	La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion technique et de la maintenance	X		
	Les frais de diagnostic et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations nationales ou locales		X	
	Charges, honoraires, remboursements, assurances occasionnelles effectuées dans une copropriété, ASI, ASA ou AFIL ou charges payées au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'immeuble (en ce compris les parkings) mais dont bénéficient les locaux loués, le cas échéant, et de façon générale toutes les charges, cotisations, taxes et autres dues au titre de ces SYNDICATS, APLA, ASA et ASI. Les honoraires de syndic	X		
	Frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux d'entretien y compris les honoraires et frais d'étude, de maître d'ouvrage délégué et d'assistant à maître de l'ouvrage, en ce compris les frais d'études préliminaires et la réalisation des travaux (à l'exception des honoraires afférents aux travaux relevant de l'article 605 du Code Civil) Les honoraires techniques, les frais des études préliminaires, les honoraires des architectes, des bureaux d'études, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs béton.			X
	Frais et honoraires liés aux diagnostics, audits environnementaux performances énergétique, technique DPE, ENRMT, Diagnostic Amiante, diagnostic technique, etc requis ou non pour l'obtention et le maintien des labels et certifications relatifs à l'immeuble			X
	Frais de procédures et d'expertise, de recouvrement, honoraires (honoraires, avocat, expert) dans le cadre d'un litige ou d'une procédure judiciaire			X
Les honoraires de passage des loyers			X	
Impôts, redevances, taxes	La quotité de la taxe foncière due sur les propriétés et les taxes additionnelles à la taxe foncière à l'exception de la taxe sur les ordres de mandats (contribution sur les revenus locaux, taxe de balayage, taxe d'égouttement, les droits y afférents, frais et autres) en ce qui concerne l'immeuble dont dépendent les locaux loués.		X	

vii
JA
NS
Mn
13
/