



# RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

٩٠٩٠٩٠

**Consenti par**

**Monsieur Frédéric PLISSON, né le 16 Décembre 1961 à PARIS,  
demeurant à NICE (06000), Les Cervantes, 31 Rue de Lepante**

**Au profit de**

**La S.A.R.L. INSTITUT MANIN, Société à Responsabilité  
Limitée au capital de 15 244.90 euros (Quinze mille deux cent quarante quatre euros et  
quatre vingt dix centimes), dont le siège social est fixé à PARIS 19<sup>ème</sup> 109 Rue Manin,  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro B  
421 477 308, et représentée par sa gérante, Mlle LOHIER Anne, demeurant à PARIS 19<sup>ème</sup>  
180 Boulevard de la Villette,**

**Pour des locaux sis à 109 Rue Manin PARIS 19<sup>ème</sup>**



### IL A ÉTÉ RAPPELÉ CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 02 mars 1999, Mr Frédéric PLISSON a fait bail et donné à loyer à la S.A.R.L. MANIN, un local à usage de commerce dépendant de l'immeuble sis à 109, Rue Manin PARIS 19<sup>ème</sup> et ce, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 02 janvier 1999 moyennant un loyer principal annuel au départ de 8 232.25 euros (Huit mille deux cent trente deux euros et vingt cinq centimes).

Ce loyer principal a été régulièrement révisé aux périodes triennales.

### Après discussions, les parties ont convenu de ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur renouvelle purement et simplement le bail ayant commencé à courir le 02 janvier 1999, sous les conditions de prix et de durée ainsi que toutes celles ci-après définies,

#### Article 1 – Durée

Par les présentes, le bailleur consent au renouvellement du bail commercial au profit du locataire.

Ce renouvellement a lieu pour une durée de **neuf années entières et consécutives** qui a commencé à courir le 01 janvier 2008 pour se terminer pareil jour de l'année 2017.

Le locataire pourra y mettre fin à la date de chaque période triennale en prévenant le bailleur par acte extra-judiciaire notifié au moins six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur pourra également y mettre fin en invoquant les dispositions prévues à cet effet par le Nouveau Code de Commerce dans ses articles L. 145 et suivants.

#### Article 2 – Désignation

Les lieux loués, objets du présent renouvellement de bail consistent à l'extrémité gauche de la façade rue, une boutique au rez-de-chaussée et ses dépendances comprenant une salle à manger sur rue, une chambre et une cuisine sur cour, un cabinet de débarras et dans la cour de gauche, un WC, au sous-sol une cave.

Formant le lot n°1 du règlement de copropriété et représentant les 344/10000<sup>ème</sup> des parties communes générales.

Ainsi que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception, ni réserve, et sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà, renonçant à élever une quelconque réclamation pour raison soit de leur état, soit d'erreur dans la désignation.

#### Article 3 – Destination

Le locataire pourra exercer dans les lieux loués l'activité de PARFUMERIE ET SOINS DE BEAUTE



## Article 4 – Conditions financières

### 4.1. Loyer principal annuel

Le bail, objet des présentes est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de :

11 238,36 €

(Onze mille deux cent trente huit euros et trente six centimes)

Que le preneur s'obligera à acquitter d'avance au bailleur, en douze termes égaux, les premiers de chaque mois.

En outre, le locataire remboursera dans les mêmes conditions sa quote-part des charges, taxes et impôts grevant l'immeuble tels que définis ci-après et ce, sous forme de provision mensuelle avec réajustement éventuel en fin d'année.

Le loyer et les charges sont portables et non quérables.

### 4.2. Révision du loyer

Le loyer principal sera automatiquement révisé tous les trois ans en application des dispositions des articles L. 145-26 et 27 du Nouveau Code de Commerce sur la base du jeu de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu est celui du troisième trimestre 2006, valeur : 1381

Au cas où l'indice mentionné ci-dessus ne serait plus publié, la révision pourrait alors être demandée et poursuivie dans les conditions fixées par la loi.

### 4.3. Dépôt de garantie

En garantie du paiement du loyer et des charges, de la bonne exécution des clauses et conditions du bail, des réparations locatives et des sommes éventuellement dues par le locataire, dont le bailleur pourrait être rendu responsable, le locataire verse à l'instant entre les mains du bailleur qui le reconnaît et lui en consentent bonne et valable quittance un complément de dépôt de garantie représentant une somme de 665,89 € (Six cent soixante cinq euros et quatre vingt neuf centimes) portant ainsi le dépôt de garantie à la somme de 5 619,19 € (Cinq mille six cent dix neuf euros et dix neuf centimes).

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du locataire et sera complété à chaque révision triennale pour représenter constamment un mois de loyer principal.

Ce dépôt de garantie sera remboursé au locataire à sa sortie des lieux, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers ou accessoires dus.



#### 4.4. Clause résolutoire

Toutes charges, clauses et conditions du présent bail sont essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient jamais contracté. En conséquence, l'annulation partielle ou totale d'une clause quelconque, pour quelque cause que ce soit, entraînerait celle des conventions locatives dans leur entier, conformément aux dispositions de l'article 1131 du Code Civil.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme en principal, charges et accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et un mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le bailleur de leur intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Si, dans ce cas, le preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation des locaux loués, exécutoire nonobstant opposition ou appel, et sans caution. Dans ce cas, le dépôt de garantie resterait acquis au bailleur au titre d'indemnité provisionnelle et non susceptible d'une réduction judiciaire, par application de l'article 1231 du Code Civil, sans préjudice du droit du bailleur à tous autres dommages-intérêts.

#### Article 5 – Autres clauses et conditions

Pendant tout le cours du présent bail, les parties sont soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage. En outre, le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire accepte expressément.

5.1. Le locataire prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celles mises à leur charge par le présent bail. Le locataire assumera à ses frais exclusifs les réparations qui lui incombent en vertu des présentes.

Il devra entretenir les lieux loués et leurs façades en bon état de réparations locatives et de ravalement et aussi en bon état de réparation d'entretien, telles qu'elles sont définies par l'article 605 du Code Civil, seules les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du même Code restant à la charge du bailleur.

Il devra souffrir l'exécution par le propriétaire des réparations qu'ils jugeront nécessaires dans les lieux loués, sans indemnité envers la locataire quand bien même la durée de ces travaux excéderait quarante jours, à condition qu'ils soient conduits avec célérité et sans interruption.

5.2. Le locataire devra garnir les lieux de mobilier, marchandises, matériel et autres objets en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail.

5.3. Le locataire maintiendra les lieux loués en l'état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément, de les employer à la destination ci-dessous stipulée.



Le locataire fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité.

5.4. Le locataire ne pourra faire aucun percement aux murs, voûtes et planchers, ni aucun changement dans la distribution des lieux loués sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

De plus, tous travaux autorisés devront être exécutés sous la direction de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront payés par le locataire.

Tous changements, additions et augmentations faits par le locataire aux lieux loués pourront être conservés en fin de bail par le bailleur, sans avoir à payer aucune indemnité, le locataire s'engageant expressément à les restituer en parfait état d'entretien locatif.

5.5. Le locataire se conformera aux usages en vigueur et aux règlements de police en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- a) ne rien déposer ni faire déballage ou emballage sur les parties voisines des lieux présentement loués,
- b) ne pouvoir placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués, sauf une terrasse si elle est autorisée,
- c) ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice,
- d) veiller à la bonne tenue de ses employés afin que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune façon,
- e) ne pas jeter l'eau dans les conduits de vidange pendant la période des gelées, sous peine d'être personnellement responsable des dégâts causés par l'effet du gel,
- f) n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât dans l'immeuble,
- g) ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble,
- h) se conformer, pour l'exercice de son commerce, aux règlements administratifs qui le régissent et de prendre toutes les précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers et faire son affaire personnelle de toute réclamation qui serait faite, notamment des bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations, radiations, parasites, les bailleurs ne devant jamais être inquiétés ou recherchés,
- i) ne pouvoir installer aucune machine ou moteur à moins de les isoler à ses frais, pour éviter bruits, trépidations, parasites ou autres nuisances,
- j) ne stocker dans les lieux loués aucune matière dangereuse, inflammable, insalubre, en contravention avec les règlements administratifs en vigueur,



k) ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et se munir à cet effet de tous récipients réglementaires dont elle assurera le maniement et le stockage,

l) le locataire réservera au bailleur ou à toute autre personne les représentant ou dûment autorisée, le droit de visite des lieux loués pendant les heures d'ouverture, afin de constater leur état toutes les fois où cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins vingt quatre heures à l'avance,

m) le locataire laissera visiter les lieux aux heures d'ouverture en cas de mise en vente de l'immeuble ou pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, par toutes personnes munies d'une autorisation des bailleurs ou de leur représentant et laissera les bailleurs apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à vendre ou à louer,

n) dans le cas où, pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement...) et pour toute cause indépendante de la volonté du bailleur, l'immeuble loué venait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

5.6. De faire assurer contre l'incendie, le vol, le cambriolage, ou autres actes délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait par une compagnie notoirement solvable, son mobilier, matériel et marchandises ainsi que tous les risques locatifs et recours des voisins, de maintenir ces assurances jusqu'à la fin du bail et justifier au bailleur à toutes réquisitions, du paiement exact de ses primes et cotisations. Les primes d'assurances concernant l'immeuble ainsi que toutes surprimes pouvant être exigées au bailleur par la compagnie qui assure ledit immeuble qui pourraient être exigées en raison de l'usage du dépôt dans les lieux loués de matière nécessitant une surprime seront remboursés par le locataire au bailleur en sus et sans diminution du loyer, par quart et en même temps que chaque terme du loyer.

Le locataire devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et, généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur.

Pour plus de sécurité, le locataire devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit dégagée.

5.7 Le locataire acquittera ses contributions personnelles, impôts directs locaux et toutes taxes notamment celle sur les bureaux dont elle est ou sera assujettie personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour elle, à un titre quelconque et elle devra justifier de leur acquit aux bailleurs à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail.

Le locataire remboursera, en outre, les charges de copropriété incombant normalement au locataire des lieux, prestations, taxes et impôts actuels et futurs grevant l'immeuble ou susceptibles de le grever sans aucune exception.

La taxe foncière est intégralement à la charge du locataire.

Le locataire paiera ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de chauffage et tous autres services dont elle profite dans les lieux loués selon les relevés des compteurs qu'elle entretiendra et remplacera à ses frais.

5.8. Le locataire ne pourra sous-louer en tout ou partie. Il ne pourra céder son droit au présent bail à qui que ce soit sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à la personne à laquelle le preneur pourrait céder son fonds de commerce en restant garante et répondante vis-à-vis de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

En outre, la cession du bail ne sera valable que si elle est faite par acte authentique, en présence du bailleur ou ceux dûment appelés et, dont une grosse leur sera remise sans frais. Ils pourront toujours s'adresser soit à la cédante, soit au cessionnaire, à leur choix, pour l'exécution des conditions du bail et le paiement du loyer. De plus, il ne pourra être fait de cession à un loyer inférieur à celui en cours au moment de la cession.

5.9. Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, sont à la charge exclusive du locataire, qui s'y oblige.

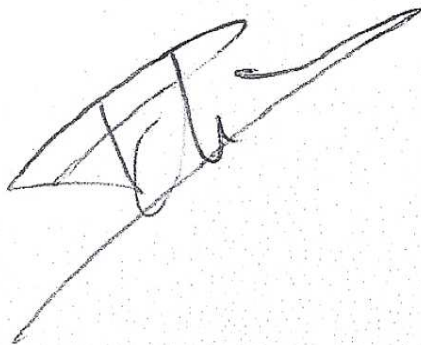
5.10. Toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail ne pourront jamais être considérées comme apportant une modification de ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant qu'il soit personne physique ou personne morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'évènement, sous peine de résiliation des présentes et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

5.11. Les parties dispensent le présent acte de la formalité de l'enregistrement et déclarent qu'il représente l'entière volonté des contractants.

Fait en trois exemplaires originaux, à  
L'an deux mille dix et le neuf juillet.

Le bailleur



Le locataire

