

ACTE DE RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société SOCIETE CIVILE LE PRIEURE, société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 335 106 647, dont le siège social est situé à PARIS (75012), 30 rue Charles Baudelaire, représentée aux présentes par Monsieur Jean-Claude GUIBERE, dûment habilité à l'effet du présent acte en sa qualité de gérant (**annexe 1**),

Ci-après dénommée le « Bailleur » d'une part,

ET

La société NACOMA, société à responsabilité limitée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 424 621 480, dont le siège social est situé à PARIS (75014), 96 avenue du Général Leclerc, représentée aux présentes par Madame Christelle CHARVET, dûment habilitée à l'effet du présent acte en sa qualité de gérante (**annexe 2**),

Ci-après dénommée le « Preneur » d'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Par acte sous seing privé en date du 30 mai 1995, la société SOCIETE CIVILE LE PRIEURE, bailleuse, a donné à bail commercial à la société SADA, locataire, aux droits de laquelle se trouve désormais la société NACOMA, des locaux à usage commercial dans un immeuble sis à PARIS (75014), 96 avenue du Général Leclerc pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} juillet 1995 (ci-après les « Locaux Loués »).

Par acte sous seing privé en date des 11 décembre 2007 et 14 janvier 2008, ledit bail a été renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} juillet 2007 moyennant un loyer annuel de 48.000 € hors taxes et hors charges (ci-après le « Bail »).

cc
JCG

2. Suivant acte d'huissier du 27 mai 2016, la société locataire a sollicité le renouvellement du Bail à compter du 1^{er} juillet 2016 moyennant un loyer annuel en principal de 45.600 €.

3. Postérieurement, les Parties se sont rapprochées, et sont finalement convenues de renouveler le Bail aux conditions ci-après.

DANS CES CONDITIONS, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - RENOUELEMENT

D'un commun accord, les Parties conviennent de renouveler le Bail pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} juillet 2016.

ARTICLE 2 – CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Afin de se conformer aux nouvelles exigences issues de loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et de son décret d'application n° 2014-1217 du 3 novembre 2014, les Parties conviennent de modifier l'article 20 « CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES » du bail du 30 mai 1995, et de le rédiger dorénavant comme suit (voir **annexe 3** – règlement de copropriété) :

« Le Preneur remboursera au Bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la totalité des charges et prestations, taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres incombant à l'immeuble, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, les taxes spéciales prévues au profit du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat, taxe de droit de bail, taxe additionnelle, ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des locataires ; lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.

Les Locaux Loués constituant en effet des lots de copropriété, les charges dues en vertu du bail comprennent l'ensemble des charges de copropriété appelées par le syndic au Bailleur, à l'exclusion de celles afférentes à des travaux relevant de l'article 606 du code civil.

Le Preneur est informé que la quote-part des charges de copropriété correspond à ce jour :

- à 6/1.000èmes des charges communes générales pour le rez-de-chaussée (lot n°19),
- à 6/1.000èmes des charges communes générales pour le sous-sol (lot n°18),
- à 13/1.000èmes des charges communes générales pour l'entresol (lot n°20),

- à 17/1.000èmes des charges de chauffage pour le rez-de-chaussée et le sous-sol (lots n°18 et 19),
- à 19/1.000èmes des charges de chauffage pour l'entresol (lot n°20).

Il acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, sans que le bailleur en soit responsable.

Le Bailleur conservera à sa charge définitive tous les autres charges, impôts, taxes, redevances, contributions et travaux afférents aux Locaux et à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur aux termes des alinéas ci-dessus.

Enfin, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informe le Locataire :

- 1° qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux dans les trois années suivantes ;
- 2° qu'il n'a pas réalisé de travaux dans les trois années précédentes. »

ARTICLE 3 - LOYER

Le loyer est fixé à la somme annuelle hors taxes et hors charges de 47.000 € (QUARANTE SEPT MILLE EUROS).

ARTICLE 4 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie prévu au Bail sera réajusté en fonction du montant du loyer fixé conformément à l'article 3 ci-dessus, de façon à être égal à six mois de loyer hors taxes hors charges.

ARTICLE 5 – AMIANTE - ETAT DES RISQUES ET POLLUTION - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

5.1 – Il est rappelé que les Locaux Loués entrent dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, les stipulations ci-après sont donc applicables.

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, communication de la fiche récapitulative du dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur, déclare avoir pris connaissance de son contenu et s'engage à le prendre en compte à l'occasion de tous travaux qu'il pourra réaliser dans les Locaux Loués.

CC 256

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante restera par ailleurs annexé au présent acte de renouvellement (**annexe 4**).

5.2 – Les Locaux Loués étant situés dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques prévisibles approuvé, ou dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels et technologiques, ou dans une zone sismique réglementée, un état des risques et pollution a été remis au Preneur avant la conclusion du présent acte de renouvellement et restera ci-annexé (**annexe 5**).

Le Preneur se déclare ainsi informé de l'état actuel des risques naturels, miniers et technologiques dans la zone de situation des Locaux Loués.

Le Bailleur déclare que depuis qu'il en est propriétaire, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

5.3 – Un diagnostic de performance énergétique établi conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation restera annexé au présent acte de renouvellement (**annexe 6**).

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, chaque année et sur demande de ce dernier, copies de l'intégralité des factures de ses consommations de tout type d'énergie lui permettant de faire actualiser ce diagnostic, ainsi qu'à laisser tous diagnostiqueurs et techniciens missionnés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux Loués afin d'actualiser ce document s'il y a lieu.

ARTICLE 6 - AUTRES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent renouvellement intervient aux mêmes clauses et conditions que le bail du 30 mai 1995 (**annexe 7**), sauf ce qui a été stipulé aux présentes.

Toutes les autres clauses et conditions du bail du 30 mai 1995 (**annexe 7**) demeurent inchangées, en ce qu'elles ne sont pas contraires ou incompatibles avec les présentes, et continuent donc de s'appliquer.

ARTICLE 7 - FRAIS

Il est convenu que chacune des Parties conservera à sa charge les frais et honoraires exposés par elles au titre de la rédaction du présent acte de renouvellement.

SCG
CC

ARTICLE 8 - ANNEXES

Aux fins d'information et de bonne exécution du présent renouvellement, les Parties conviennent d'un commun accord, d'annexer audit acte :

1. Un extrait Kbis de la SOCIETE CIVILE LE PRIEURE (*annexe 1*),
2. Un extrait Kbis de la société NACOMA (*annexe 2*),
3. Règlement de copropriété (*annexe 3*),
4. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (*annexe 4*) ;
5. Etat des risques et pollution (*annexe 5*) ;
6. Diagnostic de performance énergétique (*annexe 6*) ;
7. Bail du 30 mai 1995 (*annexe 7*).

Documents dont le Preneur déclare avoir reçu un exemplaire et avoir eu pleinement connaissance avant la signature des présentes.

Ces documents forment un tout indivisible avec le présent acte de renouvellement.

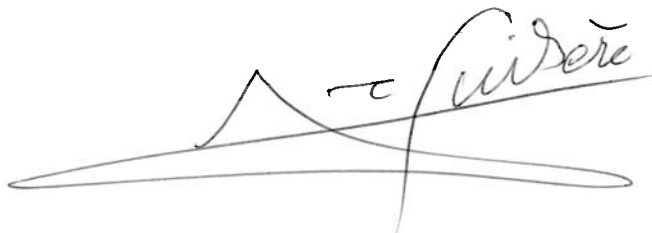
Fait à *Paris*

En deux originaux dont un exemplaire a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît,

Le *3 Juillet* 2020.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ohaou S', with a horizontal line underneath.

Pour la société SOCIETE CIVILE LE PRIEURE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Le Priere', with a horizontal line underneath.

Pour la société NACOMA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ohaou S', with a horizontal line underneath.



N° de gestion 1997D01297

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 13 janvier 2020

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 335 106 647 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation 02/05/1997
Transfert du R.C.S. d'Evry en date du 18/04/1997
Dénomination ou raison sociale **SOCIÉTÉ CIVILE LE PRIEURE**
Forme juridique Société civile immobilière
Capital social 1 524,49 EUROS
- Mention n° 52576 du 01/01/2002 CONVERSION DU CAPITAL SOCIAL EN EUROS EFFECTUÉE D'OFFICE PAR LE GREFFIER DU TRIBUNAL DE COMMERCE EN APPLICATION DU DÉCRET N°2001-474 DU 30 MAI 2001
Adresse du siège 30 rue Charles Baudelaire 75012 Paris
Durée de la personne morale Jusqu'au 11/03/2085

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms Guibere Jean-Claude
Date et lieu de naissance Le 25/06/1956 à Boulogne-Billancourt (92)
Nationalité Française
Domicile personnel 30 rue Charles Baudelaire 75012 Paris

Associé

Nom, prénoms Guibere Jean-Claude
Date et lieu de naissance Le 25/06/1956 à Boulogne-Billancourt (92)
Nationalité Française
Domicile personnel 30 rue Charles Baudelaire 75012 Paris

Associé

Nom, prénoms Guibere Nathan
Date et lieu de naissance Le 27/08/1993 à Neuilly-sur-Seine (92)
Nationalité Française
Domicile personnel 30 rue Charles Baudelaire 75012 Paris

Associé

Nom, prénoms Guibere Nina
Date et lieu de naissance Le 17/10/1997 à Neuilly-sur-Seine (92)
Nationalité Française
Domicile personnel 30 rue Charles Baudelaire 75012 Paris

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITÉ ET A L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 30 rue Charles Baudelaire 75012 Paris
Enseigne SC LE PRIEURE
Activité(s) exercée(s) LA PROPRIÉTÉ, LA GESTION, L'ADMINISTRATION ET LA DISPOSITION DES BIENS DONT ELLE SERA PROPRIÉTAIRE, GERANTE OU LOCATAIRE. TOUS PLACEMENTS DE CAPITAUX SOUS TOUTE FORME ET TOUTES OPÉRATIONS AYANT TRAIT A L'OBJET CI-DESSUS DÉFINI.

Greffé du Tribunal de Commerce de Paris

1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 1997D01297

Date de commencement d'activité 27/03/1986

Origine du fonds ou de l'activité Création

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 63166 du 27/03/1986

CREATION

- Mention n° 40085 du 02/05/1997

LA SOCIETE NE CONSERVE AUCUNE ACTIVITE A SON ANCIEN
SIEGE

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

JCG ee

Greffé du Tribunal de Commerce de Paris

1 quai de la Corse
75198 Paris CEDEX 04

N° de gestion 1999B15162

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 28 février 2020

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 424 621 480 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation 11/10/1999
Dénomination ou raison sociale **NACOMA**
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Capital social 8 000,00 EUROS
- Mention n° 5 du 11/01/2006 CONTINUATION DE LA SOCIETE MALGRE UN ACTIF NET DEVENU
INFERIEUR A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL. ASSEMBLEE GENERALE
DU 31-03-2005
Adresse du siège 96 avenue du Général Leclerc 75014 Paris
Durée de la personne morale Jusqu'au 11/10/2098
Date de clôture de l'exercice social 30 septembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

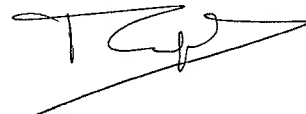

Gérant

Nom, prénoms Charvet Christelle
Date et lieu de naissance Le 22/05/1973 à Longjumeau (91)
Nationalité Française
Domicile personnel 90 rue de la Convention Le Kremlin Bicetre Kremlin-Bicêtre 94270 LE KREMLIN
BICETRE

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 96 avenue du Général Leclerc 75014 Paris
Activité(s) exercée(s) SALON DE COIFFURE ET BEAUTE
Date de commencement d'activité 01/10/1999
Origine du fonds ou de l'activité Achat
Précédent propriétaire
Dénomination S A D A
Immatriculation au RCS Paris
Nom du journal d'annonces légales Les Petites Affiches
Date de parution 06/10/1999
Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Paris - 02/03/2020 - 15:47:36

JCG
CC