

RENOUVELEMENT DU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La _____ au capital de _____ Euros, dont le siège social est
 représentée par Monsieur _____ immatriculée au RCS de PONTOISE sous le Numéro

ci-après dénommée dans le corps de l'acte « LE BAILLEUR ».

D'une part,

ET

Monsieur Yves _____ et Madame Marie Claude _____ son épouse, demeurant à

ci-après dénommée dans le corps de l'acte « LE PRENEUR ».

D'autre part.

IL A ETE, PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un bail en date du 10 juin 1991, la _____ a donné à bail à Monsieur et Madame Yves
 un local commercial sis 27 rue de Paris 95350 SAINT BRICE SOUS FORET pour une durée
 de 9 ans devant se terminer le 3 juin 2000.

La _____ a renouvelé le bail ci-avant désigné, le 19 juillet 2000 pour une durée de 9 ans à compter
 du 1^{er} juin 2000 pour se terminer le 31 mai 2009.

La _____ a renouvelé le bail ci-avant désigné, une seconde fois, le 10 août 2009 pour une durée de
 9 ans à compter du 1^{er} juin 2009 pour se terminer le 31 mai 2018.

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

La _____ renouvelle le bail ci-dessus désigné pour une durée de 9 ans à compter du 1 juin 2018
 pour se terminer le 31 mai 2027, ce qui est accepté par le preneur.

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté sous les charges et conditions du bail
 initial. Il en reprend l'ensemble des conditions sans novation exception faite du loyer.

LOYER

En outre des conditions générales, le présent renouvellement de bail est consenti et accepté
 moyennant un loyer annuel renouvelé de 10 343 euros (dix mille trois cent quarante-trois euros) par
 application de l'indice des loyers commerciaux du 4^{ème} trimestre 2017 soit 111,33, par rapport à
 l'indice du 4^{ème} trimestre 2014 soit 108,47.

Le loyer sera payé au bailleur en quatre trimestres égaux et d'avance.

du Commerce et des Sociétés de PONTOISE à jour le 07 janvier 2019 demeuré annexé aux présentes après mention. (ANNEXE 2).

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

LE PROMETTANT déclare que LE FONDS constitue un établissement principal et qu'il ne possède pas d'autre établissement ayant la même activité.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CEDES

LE FONDS objet des présentes appartient à appartient à :
Monsieur Yves à concurrence de la moitié en pleine propriété, Madame Marie-Claude à concurrence de la moitié en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE FONDS objet des présentes est acquis par Madame à concurrence de la totalité en pleine propriété.

BAIL COMMERCIAL

LE PROMETTANT déclare que LE FONDS est exploité dans des locaux donnés à bail par acte authentique suivant acte reçu par Maître notaire à SARCELLES, le 10 juin 1991 enregistré au centre des impôts de GARGES CENTRE, le 27 juin 1991 volume numéro Bordereau ase

Il déclare également que ledit bail a fait l'objet :

- . d'un premier renouvellement suivant acte sous seing privé en date à SAINT BRICE du 19 juillet 2000, à la demande de Monsieur
- . d'un deuxième renouvellement suivant demande du propriétaire par exploit d'huissier de Maître BAQUE, Huissier de Justice associé à MONTMORENCY (95160) 3, rue Perquel, le 04 août 2009 pour se terminer le 31 mai 2018,
- . d'un troisième renouvellement de bail suivant acte sous seing privé à compter du 1^{er} juin 2018 pour se terminer le 31 mai 2027, suite au congé avec offre de renouvellement établi par Maître ROGEZ, Huissier de justice à MONTMORENCY en date du 22 juin 2018.

Aux termes dudit renouvellement de bail, le loyer annuel révisé a été porté à DIX MILLE TROIS CENT QUARANTE TROIS EUROS (10 343,00 €) payable en quatre trimestres égaux et d'avance. Aucune charge incombe au locataire du local hormis la taxe annuelle des ordures ménagères.

Une copie de l'ensemble de ces documents demeure ci-annexée (ANNEXE 3).

Le BENEFICIAIRE déclare qui lui a été remis copie desdits documents préalablement aux présentes.

Désignation des biens donnés à bail

Sur la commune de SAINT BRICE SOUS FORET (Val-d'Oise) 27, rue de Paris.

Dans l'ensemble immobilier en copropriété figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AH, numéro : 614, lieudit : 27, rue de Paris, pour une contenance de : 03a 52ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Au rez-de-chaussée :

Une boutique ayant son accès par la Rue de Paris, constituant les lots numéros 8 et 13.

Au premier étage :

Deux pièces constituant partie du lot numéro 9.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division – règlement de copropriété avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Le BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître ces locaux pour les avoir visités dès avant ce jour.

Le PROMETTANT a remis ce jour au BENEFICIAIRE qui le reconnaît expressément, une copie du règlement de copropriété - état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DOLO, Notaire à SARCELLES, le 10 juin 1991.

Par ailleurs, le PROMETTANT déclare qu'il n'y a pas de syndic de copropriété.

Durée

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le bail a été renouvelé pour une période de NEUF (9) années entières et consécutives, à compter du **1^{er} juin 2018 pour se terminer le 31 mai 2027.**

Destination des locaux loués

Cet acte précise que le bien loué est destiné à **l'exploitation d'un fonds de PAPETERIE - LIBRAIRIE - PRESSE - LOTO - ARTICLES DE PARIS - JOUETS et MAROQUINERIE et toutes activités connexes.**

Loyer et charges

Le montant du loyer annuel initial a été fixé à **CINQ MILLE NEUF CENT QUARANTE-CINQ EUROS CINQUANTE ET UN CENTIMES (5.945,51 €)** hors charges.

Le PROMETTANT déclare que le **montant du loyer annuel actuel renouvelé est de DIX MILLE TROIS CENT QUARANTE TROIS EUROS (10 343,00 €) payable en quatre trimestres égaux et d'avance. Aucune charge incombe au locataire du local hormis la taxe annuelle des ordures ménagères.**

Révision du loyer

Le loyer est révisable ;

Le bail prévoit ce qui suit littéralement rapporté : *"Que le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prévues par la législation en vigueur".*

Dépôt de garantie

Le PROMETTANT déclare que le dépôt de garantie s'élève à la somme de **MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS TRENTE-SEPT CENTIMES (1.486,37 €)**.

Cession et sous-location

Le bail prévoit ce qui suit littéralement rapporté : *» Que le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou partie des locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.*

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs, occupant ou non les lieux loués.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par actes authentiques ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui".

ORIGINE DE PROPRIETE

Le PROMETTANT déclare avoir acquis ledit fonds de commerce, de :

Monsieur Bernard JEANNENEY et Madame Marcelle Marthe BERNARD, son épouse, demeurant ensemble à SAINT BRICE SOUS FORET (Val d'Oise) 27, rue de Paris,

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à SAINT MAUR DES FOSSES du 10 juin 1991 enregistré à GARGES OUEST, le 19 juin 1991 Folio 19 volume 267 bordereau 183/1,

Moyennant un prix de **HUIT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (850 000,00 Frs) soit CENT VINGT NEUF MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT UN EUROS ET SOIXANTE SIX CENTIMES (129 581,66 €) payé comptant ainsi déclaré par le PROMETTANT.**