

**AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
A EFFET DU 1ER MARS 2015**

- ARTICLE 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE -

Enregistré à : SIF DE PARIS 17EME LES BATIGNOLLES

Le 10/07/2015 Bordereau n°2015/592 Case n°18

Enregistrement : 125 €

Pénalités :

Ext 3897

Total liquidé : cent vingt-cinq euros

Montant reçu : cent vingt-cinq euros

L'Agent des impôts



ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le cabinet **FINORGERE** : Département Administrations de Biens de la société **FINORDEV**, société par actions simplifiée au capital de trois millions cinq cent dix mille euros (3.510.000,00 EUR), ayant son siège social sis à Paris (17^{ème} arrondissement) - 16, rue de Logelbach, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et identifiée au SIREN sous le numéro 380 034 892 RCS PARIS,

Titulaire de la carte professionnelle « Gestion immobilière » n° G 5215, délivrée par la Préfecture de Police de Paris - Garantie Financière : deux millions d'euros (2.000.000,00 EUR) - Organisme : QBE Insurance (Europe) Limited -, dont le siège est situé Cœur Défense - Tour A, 110 esplanade du Général de Gaulle 92931 La Défense Cedex

Agissant en qualité de mandataire de la société « **FONCIERE DU PARC MONCEAU** », en vertu d'un mandat de gestion qui lui a été conféré en date à Paris du 1^{er} Janvier 2007, inscrit au registre des mandats sous le numéro 089,

Représenté par **Monsieur Simon BELLAICHE**,
Dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désigné par les termes « **LE BAILLEUR** »,

D'UNE PART,

ET

La société « **WIKIDIL** », société à responsabilité limitée au capital de dix mille euros (10.000,00 EUR), ayant son siège social sis à Paris (2^{ème} arrondissement) - 9, rue Paul Lelong, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et identifiée au SIREN sous le numéro 523 852 689 RCS PARIS,

Représentée par **Monsieur Laurent GUYADER**,
En sa qualité de gérant,

Ci-après désignée par les termes « **LE PRENEUR** »,

D'AUTRE PART.

PREALABLEMENT A LA CONVENTION QUI VA SUIVRE, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUI

Le BAILLEUR est propriétaire au sein de l'immeuble situé à Paris (2^{ème} arrondissement) – 9, rue Paul Lelong – cadastré section AJ, numéro 154, lieudit « 9 rue Paul Lelong » pour une superficie de un are quatorze centiares (00ha 01a 14ca), des lots numéros UN (1), DEUX (2) et QUATRE (4), ainsi désignés :

- **Lot numéro UN (1) :**
Avec accès sur la rue Paul Lelong et deuxième porte à gauche dans l'entrée commune, un local commercial comprenant :
Au rez-de-chaussée : salle de restaurant, cuisine, toilette et water-closets.
Au sous-sol : quatre caves et chaufferie
Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier
Au sous-sol, ce lot est grevé d'une servitude d'accès à l'égout.
Au rez-de-chaussée, ce lot communique avec le lot numéro DEUX du niveau par trappe de visite.
Et les deux mille cinq cent cinquante-cinq dix mille cent trentièmes (2.555/10.130^{èmes}) des parties communes à tous les copropriétaires.
- **Lot numéro DEUX (2) :**
Au rez-de-chaussée, première porte à gauche dans l'entrée commune, un débarras.
Ce lot communique avec le lot numéro UN du niveau par trappe de visite.
Et les quinze dix mille cent trentièmes (15/10.130^{èmes}) des parties communes à tous les copropriétaires.
- **Lot numéro QUATRE (4) :**
Au premier étage, porte face, un studio comprenant :
Entrée, salle de séjour, cuisinette et salle de bains avec water-closets.
Au premier/deuxième étage : rangement
Ces deux niveaux communiquent entre eux par trappe.
Et les six cent quatre-vingt-trois dix mille cent trentièmes (683/10.130^{èmes}) des parties communes à tous les copropriétaires.

Le 18 avril 2005, par un acte sous seing privé, le BAILLEUR a renouvelé à la société « LE TREFLE DE COEUR » - au droit de laquelle se trouve aujourd'hui le PRENEUR, un précédent bail commercial portant sur les lots ci-dessus visés et ce, pour une durée de neuf (9) années commençant à courir le 1^{er} mars 2005.

Ce bail renouvelé avait été consenti moyennant un loyer de VINGT SIX MILLE QUATRE CENT EUROS (26.400,00 EUR), payable par termes échus et diverses clauses et conditions que les parties se dispensent de rappeler plus amplement, le bail précité constituant l'annexe 1 des présentes.

Par un acte de Maître LARAPIDIE, huissier, en date du 27 août 2014, le BAILLEUR a signifié au PRENEUR un congé à effet du 28 février 2015, lui offrant le renouvellement à effet du 1^{er} mars 2015, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000,00 EUR).

Par un acte de Maître DESAGNEAUX-PAUTRAT, huissier, en date du 31 octobre 2014, le PRENEUR a accepté le renouvellement du bail et le loyer proposé par le BAILLEUR.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 – RENOUELEMENT

Le BAILLEUR renouvelle au PRENEUR qui accepte, le bail précité, dépendant d'un immeuble situé à Paris (2^{ème} arrondissement) - 9, rue Paul Lelong, à effet du PREMIER MARS DEUX MILLE QUINZE (01-03-2015), pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui aura donc pour terme le VINGT HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE (28-02-2024).

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le renouvellement porte sur les lots numéro UN (1), DEUX (2) et QUATRE (4) déjà occupés par le PRENEUR et tel qu'ils sont désignés au règlement de copropriété (annexe 2), étant précisé qu'à la suite de divers travaux réalisés par le PRENEUR, les locaux se trouvent actuellement dans un état conforme aux plans qui constituent l'annexe 3 des présentes.

ARTICLE 3 – DESTINATION

Les locaux seront affectés exclusivement à usage de CAFE, BAR, BRASSERIE, RESTAURANT.

ARTICLE 4 – LOYER

Le loyer du bail renouvelé est accepté pour la somme annuelle, en principal, hors taxes et hors charges de TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000,00 EUR) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, trimestriellement à terme échu, en quatre (4) termes et paiements égaux.

ARTICLE 5 – CHARGES ET PRESTATIONS

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, les parties conviennent d'établir un inventaire des charges, impôts, taxes et redevances et frais liés au présent bail et leur répartition entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

6.1 LISTE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ET FRAIS IMPUTABLES AU PRENEUR

- 6.1.1 La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe annuelle sur les bureaux et les entrepôts si elle est applicable, et généralement tous impôts et taxes actuels ou futurs substitués afférents aux lieux loués ou à l'immeuble en dépendant liés à l'usage des lieux loués ou à un service dont le preneur bénéficie directement.
- 6.1.2 La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière.
- 6.1.3 Le coût des fournitures et des consommations individuelles du locataire, autres celles relatives à la quote-part des parties communes, d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage et de climatisation.
- 6.1.4 Les coûts des services et prestations liés à l'immeuble ou aux lieux loués, y compris relevant de la mise en conformité, spontanée ou à la suite d'une injonction administrative, ou destinés à remédier à la vétusté, savoir :
 - o Service de gardiennage : contrôle d'accès : digicode, interphone, vidéo-surveillance, salaires et charges sociales et fiscales des préposés,
 - o Nettoyage et entretien des parties communes : nettoyage de la vitrerie, des façades de l'immeuble, fournitures sanitaires et de ménage, salaires et charges sociales et fiscales des préposés, dératisation, désinfection, désinsectisation, déneigement,
 - o Entretien des espaces verts : taille, tonte, traitements phytosanitaires, nettoyage, remplacement et plantation des végétaux,
 - o Entretien des aires de parking extérieures et intérieures, des cours,
 - o Réfection des peintures et revêtements des sols et des plafonds, portes et portails des parties communes, de la signalétique, entretien et réfection partielles des toitures, des murs et des voûtes, ravalement des façades,
 - o Enlèvement des déchets : location de bennes à déchets, fournitures des sacs, containers, salaires et charges sociales et fiscales des préposés,
 - o Contrats VMC,
 - o Pompes de relevage,
 - o Dépenses de fonctionnement, d'entretien, réparation, rénovation, et remplacement des appareils et équipements de production de chauffage et d'eau chaude,
 - o Consommation de fluides : électricité, eau froide, eau chaude, eau glacée, gaz,
 - o Contrats d'extincteurs, de désenfumage, RIA, colonne sèche, BAES,
 - o Entretien des canalisations, réseaux d'évacuation des eaux usées, contrats multi technique, contrôles obligatoire des installations et équipements audits, franchises assurances dans le cas des sinistres dans les parties communes,
 - o Ascenseurs et monte-charges : Dépenses d'exploitation, visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ; nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie, dépannage avec ou sans réparations ou fournitures de pièces ; tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil, Dépenses de rénovation et mise en conformité,
 - o Frais et honoraires de gestion technique de l'immeuble ou des lieux loués, frais et honoraires du syndic de l'immeuble, frais et honoraires d'audits et de contrôles techniques,
 - o Primes et surprimes d'assurance de l'immeuble,
 - o Travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de vérification, de tous les équipements et installations des lieux loués et de l'immeuble.

6.2 LISTE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ET FRAIS IMPUTABLES AU BAILLEUR

- 6.2.1 Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, savoir celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; à l'exception de celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

6.2.2 La contribution économique territoriale.

6.2.3 Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

6.2.4 Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme, d'un montant fixé pour l'année civile en cours à MILLE CINQ CENT EUROS (1.500,00 EUR) hors taxes. Le BAILLEUR se réservant, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation des consommations intervenant en cours d'année, de réviser la provision.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction des dépenses réelles à l'aide des clés de répartition auxquelles le PRENEUR reconnaît adhérer sans réserve.

Celles des autres charges qui incomberaient en droit commun au BAILLEUR, seront facturées par ce dernier au locataire à titre de complément de loyer.

Le PRENEUR pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du BAILLEUR ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des comptes de répartition des dépenses, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le PRENEUR ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Le PRENEUR souscrira directement auprès des Compagnies concessionnaires intéressées, les contrats concernant les fournitures ou consommations privatives, électricité, chauffage, téléphone, etc.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité :

- o De modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation.
- o De faire poser des compteurs divisionnaires.
- o En cas de pose de compteurs individuels, le PRENEUR remboursera, en sus, des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR qui reconnaît en avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes :

- o un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes dans les lots dont il est propriétaire, précisant leur coût, y compris, si l'immeuble est en copropriété des travaux engagés par le syndic de copropriété pendant cette période ainsi que leur coût pour lesdits lots.
- o un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les lots dont il est propriétaire dans les trois années à venir, y compris des travaux que le syndic de copropriété a décidé d'engager au cours des trois années à venir ainsi que le budget de ces travaux pour lesdits lots lequel pourra être réajusté par le BAILLEUR notamment à l'issue de chaque assemblée générale de copropriété.

Ces états figurent en annexe des présentes (annexe 4).

Le coût desdits travaux sera réparti d'une part, au prorata des tantièmes de copropriété et d'autre part entre le PRENEUR et le BAILLEUR en application des clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 6 – INDEXATION

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à la date anniversaire du bail, soit tous les 1^{er} mars, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le calcul de cette indexation se fera à l'initiative du BAILLEUR.

L'indice de référence sera celui du 3^{ème} trimestre ; la première indexation au 1^{er} mars 2016 sera effectuée de la façon suivante :

36.000 € / indice 3^{ème} trimestre 2014 X indice 3^{ème} trimestre 2015.

Les indexations suivantes reprendront le dernier loyer indexé et,

- comme coefficient multiplicateur l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année n-1,
- comme coefficient diviseur, l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année n-2.

L'hypothèse où l'indice viendrait à disparaître reste régie par les stipulations du bail 18 avril 2005.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE

Au titre de la réactualisation du dépôt de garantie consécutif à la fixation du loyer renouvelé, le PRENEUR s'acquitte à la signature des présentes de la somme de MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS ET VINGT DEUX CENTIMES (1.350,22 EUR), qui formera avec celle de SEIZE MILLE SIX CENT QUARANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE DIX HUIT CENTIMES (16.649,78 EUR) précédemment versée, la somme de DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR), représentant six (6) mois de loyer principal.

Le régime du dépôt de garantie reste réglé par le bail du 18 avril 2005 qui constitue l'**annexe 1** des présentes.

ARTICLE 8 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'à défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoire à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et demeurer, totalement ou partiellement, sans effet pendant ce délai.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du local, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie dont il sera question ci-après, demeurera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous les autres.

Le PRENEUR devra rembourser en outre tous les frais exposés par le BAILLEUR pour obtenir le recouvrement des loyers, frais d'huissiers, avocats et tous frais exposés par ledit BAILLEUR pour le recouvrement d'une somme quelconque.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 9 – AUTRES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

L'ensemble des autres charges, clauses et conditions du bail du 18 avril 2005 demeurent inchangées en ce qu'elles ne sont pas contraires aux présentes et aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 10 – ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR informe le PRENEUR que l'immeuble n'a pas subi un sinistre ayant donné lieu à une indemnité en application des dispositions des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera tant à l'origine qu'au cours du bail, le PRENEUR s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle dans la cadre de la réglementation alors applicable de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre alors même que ces travaux et aménagements auraient pu entretemps faire accessions au BAILLEUR, le tout sans aucun recours contre lui.

Il est annexé au présent bail (**annexe 5**) un état des risques naturels fondés sur les informations mises à la disposition par la Préfecture de Paris en application de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ainsi qu'un diagnostic de détection amiante et un diagnostic de performance énergétique.

ARTICLE 11 – CONDITIONS ESSENTIELLES

Les parties déclarent que toutes les clauses et conditions insérées dans le bail qui constitue l'**annexe 1**, et dans le présent acte sont essentielles et déterminantes et que sans leur acceptation, la présente location n'aurait pas été consentie.

LC

ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT

Le présent avenant de renouvellement sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE 13 – FRAIS ET HONORAIRES

Conformément aux termes de l'article FRAIS du bail du 18 avril 2005, le PRENEUR supportera les frais et honoraires de rédaction du présent avenant de renouvellement, fixés forfaitairement à la somme de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 EUR) hors taxes, soit NEUF CENT EUROS (900,00 EUR) toutes taxes comprises, ce qu'il accepte.

Il supportera également les frais d'enregistrement des présentes et des autres avenants dont la rédaction serait effectuée au cours du bail renouvelé.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile au siège social de son mandataire, le cabinet FINORGERE sis 16, rue de Logelbach 75017 Paris et le PRENEUR, dans les lieux loués.

FAIT À PARIS,
LE VINGT-CINQ JUIN DEUX MILLE QUINZE,
En TROIS (3) EXEMPLAIRES ORIGINAUX de SIX (6) PAGES, dont un (1) exemplaire sera transmis au PRENEUR après enregistrement.

LE PRENEUR


lu et approuvé.

LE BAILLEUR

lu et approuvé


LISTE DES ANNEXES :

Annexe 1	-	Bail du 18 avril 2005
Annexe 2	-	Règlement de copropriété
Annexe 3	-	Plan des locaux après travaux
Annexe 4	-	Etat prévisionnel de travaux
Annexe 5	-	Dossier environnement

LG.