

## RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**Monsieur NOBLET Pascal**, agissant au nom et comme gérant de la **SCI M. ROCHER**, dont siège à Paris (75011) 76 avenue du Général Michel Bizot, propriétaire de l'immeuble, ci après dénommé le bailleur,

**D'une part**

Et La société **JB IMMO**, SAS au capital de 15.000 Euros, enregistrée au RCS de Paris sous le n° 803 406 065, dont le siège social se situe 95 Avenue Ledru Rollin 75011 PARIS, représentée par la société **HOLDING CITYLIFE GROUPE**, RCS de Paris sous le n° 878 146 828, elle-même représentée son président **Monsieur Julien GAUTHIER**, né le 06 mars 1990 à Enghien les Bains, demeurant 29 avenue du Général de Gaulle 94160 Saint, ci-après dénommé le preneur,

**D'autre part**

### IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le bailleur fait bail et donne à loyer à titre de renouvellement par ces présentes, pour **NEUF ANNEES** entières et consécutives qui commenceront à courir le **1er février 2023** et expireront le **31 janvier 2032** avec faculté exclusive pour le preneur d'en faire cesser l'effet à la fin de chaque période triennale, à charge pour lui de prévenir le bailleur de son intention à cet égard six mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au preneur, qui accepte, les lieux dépendant d'un immeuble sis à :

**246 Bis Rue du Fg St Antoine 75012 PARIS**

### DESIGNATION :

-Une boutique, au rez-de-chaussée, mesurant 5,40 m en façade et 9,90 m en profondeur avec à la suite, une arrière-boutique de 2,95 m sur 3,50 m, une autre en retour de 11 m<sup>2</sup> et W.C. particulier. Le tout comportant les installations d'eau, de gaz et d'électricité.

-Une cave, à l'étage souterrain, sous la-dite boutique, à laquelle on accède par un monte charge à main.

Plus amplement désignés au bail initial ci après annexé, le preneur déclarant bien les connaître pour les occuper déjà.

Paraphes



1

TG

### CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent renouvellement de bail est établi aux charges et conditions du bail initial et de ses précédents renouvellements et avenants mais sans préjudice à celles suivantes que le preneur s'oblige à remplir et exécuter, savoir :

#### DESTINATION

1°- De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité de : **ACTIVITE DE TRANSACTION SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE, ACTIVITE DE LOCATION IMMOBILIERE, DE GERANCE IMMOBILIERE, DE SYNDIC DE COPROPRIETE**, à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie.

Le bailleur ne confère au preneur aucune exclusivité et se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

#### LOYER

1°- Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors taxes et hors charges de :

**24.000 €uros (vingt quatre mille €uros)** payable par trimestre d'avance.

et pour le premier paiement devant être effectué **ce jour**.

2°-Les modalités de révision et/ou indexation demeurent inchangées. La prochaine date d'indexation ou révision est fixée au **01 Février 2024** et l'indice de référence (ILC) celui du **3 ème trimestre 2022**, valeur : **123.65**.

#### CHARGES

4°-D'acquitter pendant toute la durée du bail, en sus du loyer, la part des locaux loués dans les charges et taxes suivantes (cases à cocher) :

- les charges récupérables telles qu'énoncées au décret du 26 août 1987
- la taxe enlèvement des ordures ménagères

La quote-part charges immeuble : 75/371<sup>ème</sup>

Il sera appelé en même temps que le loyer une provision sur charges.

Paraphes



Au jour de la signature, la provision est fixée au montant annuel de :

**2.120 € (deux mille cent vingt €), payable par trimestre d'avance.**

Enfin de rembourser au bailleur la T.V.A. afférente au loyer et aux charges en cas d'option exercée par ce dernier.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

4°-Par ces mêmes présentes, le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de :

**482,34 € (quatre cent quatre vingt deux € et trente quatre centimes)**

Formant avec celle initialement versée de :

**5517,66 € (cinq mille cinq cent dix-sept € et soixante-six centimes)**

**La somme de :**

**6.000 € (six mille €)**

à titre de dépôt de garantie égal à **trois mois** de loyer du présent bail ; la dite somme remboursable au preneur en fin de jouissance, lors de la restitution des locaux, sous déduction des sommes qui pourraient être alors dues au bailleur à un titre quelconque : loyers, prestations, impôts, réparations locatives, frais quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

En cas de procédure collective, le dépôt de garantie se compensera de plein droit avec les loyers, charges, indemnités d'occupation, et toutes autres sommes dues par le preneur au bailleur.

Lors de l'indexation de loyer, le preneur s'oblige à compléter le dépôt de garantie qui devra toujours être égal à **trois mois** de loyer.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE :**

5°-A défaut de paiement à son échéance, d'un seul terme de loyer, de charges ou taxes ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une simple mise en demeure de payer ou d'exécuter signifiée par acte extra-judiciaire et demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire si bon semble au bailleur; dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux, il serait procédé à son expulsion sur une simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de la circonscription compétente rendue exécutoire par provision, nonobstant appel et même sur minute.

En cas de résiliation de bail par suite de la défaillance du preneur, le dépôt de garantie dont il est ci-après question, demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous autres dus s'il y a lieu.

Paraphes



**DONT ACTE**

Le bailleur  
**S.C.I.M. ROCHER**  
Signature  
Gérant :



Le Preneur  
Signature



**SAS IB IMMO - GROUPE CITYLIFE**  
95 avenue Ledru Rollin - 75011 Paris  
Tél : 01 81 69 55 20  
Mail : contact@citylife.fr  
Carte n° CPI 7501 2015 000 031 427  
Délivrée par la CCI Paris le 11/10/2018  
Siret 803 406 065 000 18  
N° de TVA: FR 37 803 406 065

Paraphes

