

Enregistré à : SIE DE NANTERRE VILLE

Le 27/07/2007 Bordereau n°2007/699 Case n°12

Ext 3384

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent :

L'Agent des Impôts  
XAVIER LIUTO

## **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1°) Madame Jacqueline, Marguerite RABIER née SEMINEL demeurant à PAMBERS (09100) 50, avenue de Toulouse

2°) Mademoiselle Muriel MENAGER demeurant Route de Trémoulet (09100) LA BASTIDE DE LORDAT

3°) Monsieur Stéphane MENAGER demeurant à PAMBERS (09100) 31 rue Victor Hugo

Agissant en qualité de propriétaires indivis de l'immeuble sis à RUEIL MALMAISON (92500) 130 avenue Paul Doumer,

Représentée par leur Mandataire, le Cabinet LAMY GESTRIM « RIGNAULT – PREVEL » Administrateur de Biens, Agence 10 Bis/12 rue Hervet (92504) RUEIL MALMAISON CEDEX, inscrite au R C S de PARIS sous le numéro 303 336 119 APE 703 C représenté par son Directeur, Monsieur Philippe PREVEL, Société Anonyme au capital de 127 000 000 € dont le siège social est à PARIS (75009) 22 rue d'Aumale, titulaire des cartes professionnelles Gestion N° 3126 et Transaction N° 5189 délivrées par la Préfecture de Police de Paris, garantie par CGI Assurances sous le numéro 100.130 M.

Désignés dans le cours des présentes sous la dénomination « LE BAILLEUR »

### **D'UNE PART**

### **ET**

La Société C.Z.C. « LE PALAIS D'ASIE », S.A.R.L. au capital de 7.622,45 euros dont le siège social est 130 avenue Paul Doumer (92500) RUEIL MALMAISON, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 413 828 278, représentée par son Gérant, Monsieur CHEN Jian, domicilié audit siège en cette qualité et dûment habilité aux présentes.

### **D'AUTRE PART**

CS /

## **APRES AVOIR RAPPELE :**

Que suivant acte sous seing privé en date à RUEIL MALMAISON du 31 Octobre 1997, enregistré à NANTERRE SUD OUEST, le 2 décembre 1997 folio 6, Bordereau 588, Case 5, Madame RABIER SEMINEL, Mademoiselle Muriel MENAGER et Monsieur Stéphane MENAGER ont renouvelé bail et donné à loyer à la S.A.R.L. C.Z.C. différents locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble sis à RUEIL MALMAISON (92500) 130 avenue Paul Doumer, pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 1997 pour se terminer le 30 septembre 2006, moyennant un loyer annuel en principal de : 273 450 francs et un dépôt de garantie de : 61 380 francs.

Que par exploit de la S C P VENEZIA LAVAL-LIAUD DELIEGE, Huissiers de Justice à PUTEAUX en date du 26 octobre 2006, la Société C.Z.C. a fait notifier une demande de renouvellement de son bail commercial à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Que par acte extra judiciaire en date du 8 janvier 2007, conformément à l'article 145-11 du Code de Commerce, les requérants ont fait notifier leur accord pour le renouvellement du bail à la SARL C.Z.C à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2007, moyennant un loyer annuel en principal de 70.000 € .

Que les parties se sont rapprochées et se sont mises d'accord pour renouveler ledit bail à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2007 et en conséquence :

## **ONT ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT**

Par les présentes, Madame Jacqueline RABIER SEMINEL, Mademoiselle Muriel MENAGER et Monsieur Stéphane MENAGER renouvellent bail à usage commercial et donnent à loyer conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce à la S.A.R.L. C.Z.C. qui accepte les lieux dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncés :

### **I - CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **DESIGNATION**

**Rez-de-chaussée** 130 avenue Paul (92500) RUEIL MALMAISON comprenant :

Entrée petite salle de restaurant sur la droite en entrant donnant sur l'avenue Paul Doumer, une deuxième grande salle allant jusqu'au fond, une troisième salle à droite, cuisine et deux W.C. avec lavabo.

**Premier étage** : En haut de l'escalier sur la droite, trois pièces, balcon, cuisine, salle de bains avec W.C., antichambre.

**Deuxième étage** : une chambre mansardée, deux greniers.

c) |

Eau, électricité, chauffage central au fuel

Tels au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il n'en soit fait ici plus ample désignation à la requête du preneur qui déclare les parfaitement connaître pour les occuper.

### **DUREE**

Ce bail est renouvelé et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES** à compter du **PREMIER JANVIER DEUX MILLE SEPT** pour se terminer le **TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MILLE QUINZE**

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce précité :

- Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du Code de commerce ;
- Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et 145-24 du Code de commerce.

### **LOYER**

Le présent bail est renouvelé et accepté moyennant un loyer **annuel en principal hors taxes et hors charges de : 60 000 € (SOIXANTE MILLE EUROS)** que le PRENEUR s'oblige à payer par mois et d'avance au bailleur ou à son Mandataire en l'espèce, le Cabinet **LAMY GESTRIM « RIGNAULT PREVEL »** 10 bis/12 rue Hervet (92500) RUEIL MALMAISON.

En sus de ce loyer, le preneur réglera sur chaque quittance les prestations de l'immeuble.

### **REVISION DU LOYER**

Le prix du loyer et des charges sont valables pour la première année du présent bail.

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante de la location que le **PREMIER JANVIER** de chaque année le loyer ou l'indemnité d'occupation sera révisé en plus ou en moins en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

Pour l'indication de la présente clause, il est précisé que l'indice ayant servi au calcul du loyer actuel et devant servir de base au loyer futur est celui du : **2ème trimestre 2006** valeur 1 366

CS

## DEPOT DE GARANTIE

Au titre de garantie de l'entière exécution des présentes, la Société C Z C a présentement versé au Mandataire du bailleur, en l'occurrence, le **CABINET LAMY GESTRIM « RIGNAULT-PREVEL »** Administrateur de Biens, agence 10 Bis/12 rue Hervet (92500) RUEIL MALMAISON qui le reconnaît la somme de : **1 134 € (MILLE CENT TRENTE QUATRE EUROS)** formant avec celle déjà versée de : **13.866 € (TREIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE SIX EUROS)** un total de : **15.000 € (QUINZE MILLE EUROS)** correspondant à **TROIS MOIS DE LOYER en principal.**

Cette somme demeurera sans intérêt aux mains du bailleur jusqu'à complète exécution des clauses et conditions du bail. Elle sera remboursée en fin de jouissance après le complet déménagement et remise des clés, défalcation faite des sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le bailleur, notamment pour réparations et toute autre cause.

Au cas où le loyer subirait une variation en plus ou en moins le montant du dépôt de garantie devra être modifié de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer en principal. En aucun cas, le preneur ne pourra arguer de son versement de dépôt de garantie pour refuser ou retarder le paiement complet des termes de loyers à leur échéance.

## CONDITIONS GENERALES

### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et NOTAMMENT sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir à peine de tous dépens, dommages et intérêts et même de résiliation s'il y a lieu et si bon semble au bailleur.

1°) Il garnira les lieux loués d'objets mobiliers de matériel en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

2°) Il satisfera à toutes les charges de ville et de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement assujettis et il se conformera également à toutes les prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène et de salubrité.

3°) Il acquittera exactement les contributions personnelles, mobilières de patente et autres ainsi que les taxes locatives qui seront calculées au prorata du montant du loyer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Le locataire aura également à sa charge l'impôt foncier.

C) /

4°) Il fera assurer le mobilier personnel, matériel etc ... contre l'incendie et les risques locatifs à la même compagnie d'assurance que celle du propriétaire afin de permettre des règlements rapides en cas de sinistre ou à une compagnie de son choix notoirement solvable.

Il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail et en paiera les primes et cotisations exactement à leur échéance et justifiera du tout à première réquisition du bailleur.

5°) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient au preneur dans les lieux loués, ou aux gens de sa maison, ou ses employés pour quelque cause que ce soit, il ne pourra faire aucune réclamation contre le bailleur dans le cas où l'eau, le gaz, l'électricité, viendraient à manquer ou seraient insuffisante.

6°) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins et de l'administration ou n'importe quelle cause que ce soit.

7°) Il est stipulé par les parties qu'au cas où de nouveaux impôts seraient créés, ils seront à la charge du preneur qui s'oblige à les acquitter sur première réquisition.

8°) Le preneur ne pourra faire aucune transformation notable ni percement de gros murs ou autres travaux de toute nature pouvant nuire à la solidité de la construction ou la compromettre sans l'autorisation expresse du bailleur, tous ces travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur et aux frais du preneur.

9°) Le preneur pourra céder son droit au présent bail pour tous commerces, à l'exception d'un commerce bruyant, malodorant ou comportant des activités nocturnes, le tout de nature à troubler la tranquillité du voisinage, cette liste n'étant nullement limitative.

Le preneur aura en cas de cession la charge de demeurer pendant toute la durée du présent bail, garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions.

En outre, il est formellement convenu qu'en cas de cession à une société de personnes, les membres de cette société s'engageront conjointement et solidairement avec la société au paiement du loyer et à l'entière exécution de toutes charges du présent bail.

Tous les cessionnaires successifs quel que soit le nombre seront garants et répondant solidaires avec le preneur originaire l'occupant et entre eux, de l'exécution des conditions du présent bail et notamment de la présente clause et du paiement des loyers et autres charges, tout acte de cession sera remis sans frais soit au Mandataire du bailleur soit au bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'autorisation administrative si elle s'avère nécessaire pour l'exercice de sa profession sans aucun recours contre le bailleur et en paiera seul toutes les taxes pouvant en découler.

10°) Le preneur entretiendra constamment les lieux loués en bon état de réparations locatives, le bailleur n'aura à sa charge que les travaux prévus par l'article 606 du Code Civil, tous les autres travaux étant à la charge du preneur, notamment l'entretien régulier des chéneaux.

CJ /

11°) **CLAUSE PARTICULIERE** : *L'article 606 du Code Civil sera pris en charge par le preneur EXCLUSIVEMENT en ce qui concerne la verrière installée à l'intérieur des locaux.*

12°) Le preneur pourra sous louer une partie des locaux qui lui sont loués et s'engage à notifier cette sous-location au propriétaire : il ne pourra déménager que contre justification du paiement :

1°) Du loyer - 2°) des contributions de l'année courant - 3°) des frais d'enregistrement afférents à la location - 4°) du ramonage des cheminées. Dans ce cas, les clés devront être remises au bailleur ou à son mandataire, le jour du déménagement même s'il y a lieu avant la fin du bail. Un état des lieux sera dressé contradictoirement le jour de sortie.

13°) Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où il se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation durant toute la durée du bail.

Un justificatif du bon entretien de l'installation de chauffage sera fourni au locataire et pour le cas où la chaudière serait hors d'usage ou vétuste, le propriétaire s'engage à procéder à l'installation d'une chaudière neuve.

Il devra laisser en fin de bail dans l'état où ils se trouveront tous travaux, installations, embellissements et améliorations apportés dans les lieux loués, sans pouvoir exiger aucune indemnité sans préjudice du droit du bailleur que tout ou partie des lieux loués soient remis dans leur état primitif aux frais du preneur.

Dans ce dernier cas, les travaux devront être terminés avant la fin de la location.

Le preneur ne pourra mettre sur les planchers aucune surcharge qui puisse nuire à leur solidité, il sera tenu responsable des accidents qui pourront résulter de l'inobservation de cette clause.

De même tout renforcement ou reprise des planchers qui se révéleront de ce fait, seront à la charge du preneur.

Le preneur pourra placer sur le porche d'entrée de l'immeuble une enseigne peinte ou lumineuse et ce, en conformité avec les règlements administratifs en pareille matière et à ses frais.

14°) Dans le cas où les locaux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie par vétusté, vice de construction, inondation, faits de guerre ou cas fortuit indépendant de la volonté du bailleur ou en cas de mise en alignement de l'immeuble, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité de la part du bailleur sauf si ce dernier est une collectivité publique.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de tout ou partie des lieux loués, le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur et fera son affaire personnelle de tout recours contre l'autorité expropriatrice.

CT /

15°) Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune fabrication, aucune manipulation bruyante susceptible de gêner les autres locataires de l'immeuble ou voisins. Il ne pourra faire usage de moteurs électriques qu'à la condition que les appareils soient parfaitement isolés de manière à ne pouvoir transmettre ni bruit, ni trépidations, pouvant incommoder les autres locataires ou les immeubles, en outre, les appareils seront munis d'un dispositif antiparasite efficace.

16°) Le preneur ne pourra en cas de vol dans les lieux loués, effectuer aucun recours contre le bailleur qui ne pourra jamais être tenu pour responsable.

17°) Il permettra à toute époque au mandataire ou ouvriers du bailleur d'avoir accès dans les lieux loués tant pour la surveillance et l'entretien du bâtiment que pour assurer l'exécution du présent bail.

Il s'engage également à laisser pénétrer le bailleur ou son mandataire pour la location de 10 heures à 17 heures, pendant les six derniers mois du bail qui suivront le congé, sous peine en cas de refus de payer une indemnité fixée dès à présent à TROIS MOIS DE LOYER.

18°) En aucune circonstance, les clauses insérées dans le présent bail ne pourront être considérées comme comminatoires de style. Elles font loi entre les parties qui ne pourront les transgresser.

Une tolérance quelle qu'en soit la durée ne devra jamais être considérée comme un droit, le bailleur pourra toujours y mettre fin.

19°) Les locaux loués sont destinés *pour l'exercice de tout commerce*

20°) Le preneur s'engage à présenter à première réquisition le contrat d'entretien des appareils de chauffage, lequel contrat d'entretien devra être souscrit dans la huitaine de la signature des présentes auprès d'une société notoirement connue.

21°) Le jour de la prise de possession des locaux un constat contradictoire par Huissier sera dressé entre les parties aux frais du preneur.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou accessoires de ce loyer, ou à défaut d'exécution d'une ou plusieurs des conditions du bail, **UN MOIS** après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter la clause en souffrance demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. Dans ce cas, ou en cas de congé donné et après expiration, si le preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé, laquelle serait exécutoire par provision nonobstant appel et sans caution.

Les frais des ordonnances et de leurs suites seront à la charge du preneur.

Toutes offres de paiement même suivies de consignation ou tout commencement d'exécution de la clause en souffrance après l'expiration du délai d'un mois spécifié ci-dessus

CJ

seront réputés comme nuls et nonavenus et ne pourront faire obstacle au droit de résiliation appartenant au bailleur.

Cette somme demeurera sans intérêts aux mains du bailleur jusqu'à complète exécution des clauses et conditions du bail. Elle sera remboursée en fin de jouissance après complet déménagement et remise des clés, défalcation faite des sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le bailleur, notamment pour toutes réparations locatives ou toutes autres causes.

Au cas où le loyer subirait une variation en plus ou en moins, le montant du dépôt de garantie devra être modifié de façon à correspondre toujours à TROIS MOIS DE LOYER en principal. En aucun cas, le preneur ne pourra arguer de son versement de dépôt de garantie pour refuser ou retarder le paiement complet des termes de loyers à leur échéance.

### **FRAIS ET HONORAIRES**

L'intégralité des frais et honoraires de rédaction de bail et d'enregistrement soit la somme de : **13 001,60 € (TREIZE MILLE UN EURO SOIXANTE CENTIMES)** sera supportée par la **SARL C.Z.C.** qui s'y oblige et dont le détail lui a été remis ce qu'elle reconnaît expressément.

### **ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR à l'adresse indiquée au début du présent bail, le preneur devant être informé de tout changement intervenant au cours du bail ;
- le PRENEUR dans les lieux loués même en cas de départ desdits lieux.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

### **TRAITEMENT INFORMATIQUE**

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandataire est expressément autorisé à saisir les informations incluses dans le présent acte sur fichier informatique.

Les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire ; les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

CS /

FAIT A RUEIL MALMAISON, LE 19/07/2007

EN TROIS EXEMPLAIRES dont un pour l'enregistrement

Et comprenant

Mots nuls .....

Lignes nulles .....

**LE BAILLEUR**

Son Mandataire

**Cbt LAMY GESTRIM »**

Représenté par son Directeur

**Philippe PREVEL**

« Lu et Approuvé – signature »

*Lu et approuvé*

**GESTRIM - RUEIL MALMAISON**

**RIGNAULT-PREVEL**

SA au Capital de 30.000.000 €

Administration d'Immeubles - Transactions

BP 241 - 92504 RUEIL-MALMAISON Cedex

RCS Paris B 303 336 119 - APE 703 C

Tél. Gérance 01 47 49 11 75 - Fax 01 47 14 97 64

Tél. Copropriétés 01 47 16 98 98 - Fax 01 47 77 03 61

**LE PRENEUR**

**La SARL C.Z.C.**

Représentée par son Gérant

**CHEN Jian**

« Lu et Approuvé – Signature »

*Lu et Approuvé*