

AVENANT DE RENOUVELLEMENT

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Madame Madeleine BAUDERE épouse VIGIER demeurant à CHAMPS sur MARNE (77420), 48, rue des Capucines, agissant en qualité d'usufruitière,

Madame Mireille VIGIER épouse HOZATTE demeurant à HERBLAY (95220), 24, rue de la Frette, agissant en qualité de nue-propriétaire,

Madame Maud VIGIER épouse CHEZALVIEL demeurant à LE MESNIL EN OUCHE (27410), La Fresnay-Granchain, agissant en qualité de nue-propriétaire,

et Monsieur Philippe LEMAITRE-VIGIER demeurant à CHELLES (77500), 41, rue de Chelléen, agissant en qualité de nu-propriétaire.

Représentés, pour la signature des présentes, par la société TGC Immobilier, société par actions simplifiée au capital de 55.000 €, ayant son siège social à Paris (75003), 129 rue de Turenne, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 478 460 207,

Titulaire de la carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce / Gestion immobilière n° CPI 7501 2016 000 014 703 délivrée par la CCI de Paris,

Garantie à ce titre par GALIAN, 89 rue La Boétie - 75008 PARIS, pour des montants respectifs de 220.000 € en transaction et de 1.000.000 € en gestion,

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA - 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72030 LE MANS Cedex 9, sous le numéro de police 120 137 405, contrat couvrant les zones géographiques suivantes: France,

Titulaire du compte spécial (art. 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 30004 00948 000410 0038482 ouvert auprès de l'agence BNP Versailles Foch, 1 rue du Maréchal Foch 78000 VERSAILLES,

Inscrite au Registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance sous le numéro d'immatriculation 19000820, en qualité de mandataire d'intermédiaire d'assurance, Garantie à ce titre par une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite par GALIAN auprès de MMA - 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72030 LE MANS Cedex 9, sous le numéro de police 127 103 751,

Représentée par Madame Véronique JACQUIER en sa qualité de directrice générale.

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

V EP

ET

La société **EURL ERNOULT**, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1.000,00 €, ayant son siège à CHAVILLE (92370), 2 pavé de Meudon, immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le numéro 828 969 634 et représentée par son gérant Monsieur Philippe ERNOULT,

**ci-après dénommée le « Locataire »,
d'autre part.**

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV:

- Suivant acte sous seing privé en date du 25 janvier 1988, Monsieur Vigier a consenti un bail à M. et Mme Jean Michel NOUHAUD pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir rétroactivement le 1er octobre 1984 pour se terminer le 30 septembre 1993 portant sur un local commercial situé 2 rue du Pavé de Meudon à CHAVILLE (92370) en renouvellement de baux antérieurs moyennant un loyer de 36.000 FR.

Le 29 mars 1993, le bailleur a fait délivrer congé avec offre de renouvellement. Au terme d'une procédure en fixation des conditions du nouveau bail, le loyer a été fixé par le juge des baux commerciaux à 66.386 FRF.

En cours de procédure, les époux NOUHAUD ont cédé leur fonds de commerce à la SARL LE LYS BLEU. Le bail renouvelé est venu à échéance le 30 septembre 2002.

Le bailleur a délivré un nouveau congé avec offre de renouvellement. Le bail a été renouvelé en date du 1er octobre 2002 et le loyer fixé à la somme de 11.855,76 € suivant acte en date du 24 mars 2004.

Monsieur Georges VIGIER est décédé à BRY-SUR-MARNE le 20 avril 2006, laissant pour recueillir sa succession Madame Madeleine BAUDERE son épouse usufruitière et ses trois enfants nu-propriétaires.

Le 5 décembre 2006, par acte notarié, la SARL LE LYS BLEU a cédé son fonds de commerce à Monsieur Philippe ERNOULT, cession agréée par le Bailleur.

Le 31 mai 2012, un renouvellement de bail a été signé pour une nouvelle durée de neuf années à compter rétroactivement du 1er octobre 2011 pour se terminer le 30 septembre 2020. Puis enfin, aux termes d'un acte en date du 17 mai 2017 Monsieur Philippe ERNOULT a cédé son fonds de commerce au profit de la société EURL ERNOULT.

Les Parties se sont rapprochées et ont décidé de procéder au renouvellement amiable du bail, rétroactivement à compter du 1er octobre 2020, et de convenir ce qui suit :

- établir un avenant de renouvellement en se conformant aux dispositions de la loi n° 2014-626 publiée le 19/06/2014 (ci-après « loi Pinel »), et du décret n° 2014-1317 publié le 5/11/2014 (ci-après « décret Pinel »), qui obligent notamment à détailler les charges et taxes dont le Locataire et le Bailleur sont respectivement tenus ;
- retenir comme indice de référence, pour la révision du loyer à compter de la date d'effet du bail renouvelé, l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) du 4ème trimestre 2019 (116,16).

VT EP

Le bail est ainsi renouvelé aux clauses et conditions suivantes:

Article 1. Objet

Le présent avenant a pour objet le renouvellement du bail d'origine du 25 janvier 1988, renouvelé successivement les 1er octobre 1993, 24 mars 2004 et 31 mai 2012.
Les dispositions du bail d'origine restent en vigueur pour toutes les clauses qui ne sont pas modifiées par le présent avenant, dans la mesure où elles ne seraient pas, à la date des présentes, contraires à la loi et au décret Pinel intégrés dans le Code de Commerce.

Article 2. Renouvellement

Le Bailleur renouvelle au profit du Locataire le bail des locaux désignés à l'article 3, conformément au régime du statut légal des baux commerciaux institué par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, aux clauses et conditions prévues au bail d'origine, sous réserve des modifications ci-après indiquées.

Article 3. Désignation

Le Bailleur donne à bail au Locataire, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Dans un ensemble immobilier situé à **CHAVILLE (92370), 2, rue du Pavé de Meudon**, un pavillon comprenant :

- au rez-de-chaussée : une boutique avec une chambre froide attenante, un laboratoire, dégagement,
- au 1er étage : trois pièces utilisées à usage commercial, salle d'eau avec WC,
- au sous-sol : une cave avec un accès intérieur par un escalier comprenant une réserve et un local compresseur.

Le Locataire déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les occuper déjà et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4. Destination

Les biens ci-dessus désignés sont contractuellement et exclusivement destinés aux activités suivantes :

- Boucherie, charcuterie, triperie, volailles, conserves et épicerie fine, à l'exclusion de toute autre activité.

V

EP

Article 5. Durée

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er octobre 2020 pour expirer le 30 septembre 2029.

Article 6. Loyer

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant :

- Un loyer annuel de : **DIX HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES (18.396,24 €).**

- Soit 4.599,06 € par trimestre hors charges, que le Locataire s'oblige à payer en termes trimestriels à échoir (d'avance).

A la date des présentes, le loyer n'est pas soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Il pourra l'être ultérieurement si les parties en sont d'accord.

Etant précisé que compte-tenu de la date de signature des présentes, le loyer est porté à la somme de 18.607,16 €, hors charges, soit 4.651,79 € par trimestre, depuis la révision du loyer intervenue le 1er octobre 2021.

Un remboursement de 14,87 € est dû au Locataire sur le loyer du 4ème trimestre 2021 (loyer facturé de 4.666,66 € au lieu de 4.651,79 €).

Article 7. Clause d'indexation

Le loyer sera réajusté automatiquement chaque année à la date d'anniversaire du Bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sans qu'il y ait besoin de le notifier au Locataire.

L'indice de référence à prendre en compte sera celui des loyers commerciaux (ILC) du 4ème trimestre 2019, valeur: 116,16.

Au vu de la signature des présentes, le loyer a été révisé une première fois le 1er octobre 2021. La prochaine révision de loyer sera le 1er octobre 2022.

Article 8. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera ajusté automatiquement sans qu'il y ait besoin de le notifier au Locataire de telle sorte qu'il représente toujours au minimum six mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie détenu entre les mains du Bailleur à la date de signature des présentes est de 9.333,29 €, il sera réajusté à la somme de 9.303,58 €, soit un remboursement au profit du Locataire de 29,71 €.

5 EP

Article 9. Etat des lieux

Il est convenu entre les Parties qu'il ne sera pas effectué d'état des lieux dans le cadre du présent renouvellement.

Toutefois, en cas de cession du fonds de commerce, un état des lieux d'entrée devra obligatoirement être établi avec le Cessionnaire.

Cet état des lieux contradictoire sera établi à l'amiable entre le Bailleur et le Cessionnaire ou, à défaut, fera l'objet d'un constat d'huissier, les frais étant partagés par moitié entre le Bailleur et le Cessionnaire.

Article 10. Taxes et charges remboursables par le Locataire

Conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, les taxes et charges qui seront supportées par le Locataire sont listées ci-après. Ainsi, le Locataire supportera ou remboursera au Bailleur les taxes et quote-part de charges suivantes, comprenant les travaux d'entretien et de réparation, les travaux d'amélioration et ceux couvrant la vétusté et la force majeure :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- les dépenses de consommations, d'abonnement à tous les réseaux (eau, électricité, gaz, câbles de toute nature....) afférents aux locaux ;
- les frais d'élimination des déchets et ceux qui font l'objet le cas échéant d'un traitement spécifique en vertu d'une réglementation particulière ;
- les frais relatifs à l'entretien et à la propreté des espaces verts et équipements extérieurs ;
- les primes des polices d'assurances souscrites par le Bailleur (multirisque immeuble) ;
- les frais et travaux d'entretien, de réparation, de réfection de l'ensemble des installations électriques de toute nature des locaux ;
- les frais d'entretien, de redevance de contrat d'entretien et de dépannage, de réparation, de réfection et remplacement de l'ensemble des installations de gaz ;
- les frais d'entretien, de redevance de contrat d'entretien et de dépannage et de réparation de la chaudière et des installations de chauffage ;
- les frais d'entretien, de redevance de contrat d'entretien et de dépannage et de réparation des installations de climatisation ;
- les frais et travaux d'entretien, de réparation, de réfection des conduits de cheminée ;
- les frais et travaux d'entretien des systèmes de sécurité incluant les alarmes et rideaux électriques s'ils existent ;

V EP

- les travaux de peintures de toute sorte, des sols, des murs et des fenêtres, les travaux de vitrerie, de nature à en préserver le bon aspect extérieur, ne pas altérer les menuiseries et assurer l'étanchéité ;
- les frais et travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des installations de lutte contre l'incendie et les sprinklers ;
- les frais et travaux d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement, de la robinetterie et des ouvrages de canalisations de toute sorte (eau, gaz, évacuation des eaux usées, eaux pluviales...) ;
- les frais d'entretien, de redevance de contrat d'entretien et de dépannage, les travaux de réparation, de réfection et de remplacement, des équipements et installations techniques de toute sorte, ainsi que les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements : VMC, porte de garage, portail, chauffe-eau, alarme et installations de sécurité.... ;
- les frais et travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des installations techniques propres à certains métiers tels que : les conduits d'extraction (graisses), les bacs à graisse, les condenseurs et compresseurs pour la production de froid, les installations de ventilation et de renouvellement de l'air, les chambres froides....etc;
- les frais et travaux d'entretien et de réparation de la toiture, et des conduits et descentes d'eaux pluviales, à l'exception toutefois des travaux visés par l'article 606 du code civil.

Le Bailleur conservera à sa charge le coût des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et celui des travaux occasionnés par la vétusté ou la mise en conformité de l'immeuble mais seulement si ces travaux relèvent eux-mêmes de l'article 606 du Code civil.

Article 12. Attestation à fournir par le Locataire

- Le Locataire devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout, à toute réquisition du Bailleur, et le justifier au moins **annuellement par une attestation**. A défaut d'une telle justification, le Bailleur ou son mandataire adressera au Locataire une première relance par courrier électronique, puis huit jours plus tard, une relance par lettre recommandée avec avis de réception. Cette relance fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 50 € HT.

- Le Locataire, selon l'article L111-7-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un établissement recevant du public existant à la date du 31 décembre 2014 transmet à l'autorité administrative dans le délai prévu à l'article L. 111-7-6 un document établissant la conformité de cet établissement aux exigences d'accessibilité prévues au présent article dont le contenu est défini par décret. A défaut il soumet à cette autorité un agenda d'accessibilité programmée dans les conditions définies aux articles L. 111-7-5 à L. 111-7-11.

Le Locataire remettra donc au Bailleur une attestation de conformité ou l'accord d'une dérogation, ou bien, un agenda d'accessibilité programmée accepté (Ad'AP) par la mairie ou la Préfecture selon le cas.

- Une attestation de conformité de l'installation électrique établie par un professionnel qualifié.

Article 13. Etat des travaux passés et prévisionnels

Conformément à la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi "Pinel" publiée le 19 juin 2014, nous vous transmettons un échéancier des travaux envisagés dans les trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel; ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes.

Un inventaire des travaux est annexé aux présentes.

Article 14. Droit de préférence en cas de vente des murs

Le Locataire pourra bénéficier des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce en cas de vente des murs.

Article 15. Diagnostics

Diagnostic amiante

Une visite a été effectuée par la société EXIM en date du 18 mai 2017 et il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante. Le rapport est annexé au présent avenant.

Etat des risques et pollutions (ERP)

Un état des risques et pollutions datant de moins de 6 mois est annexé au présent avenant. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les locaux loués n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent avenant le diagnostic de performance énergétique (DPE) des locaux loués. Ce diagnostic a été établi par la société EXIM, en date du 18 mai 2017.

Article 16. Conservation par le bailleur du dépôt de garantie

En cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Locataire le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres.

V5 EP

Article 17. Frais de rédaction d'acte

Les honoraires de rédaction du présent avenant à la charge du Locataire s'élèvent à 350,00 € HT, soit 420,00 € TTC au bénéfice du cabinet TGC Immobilier, 129 rue de Turenne 75003 PARIS.

Article 17. Dispositions diverses

Toutes autres clauses, charges et conditions du bail liant les parties demeurent inchangées, dans la mesure où elles ne seraient pas contraires à la loi et au décret Pinel codifiés dans le Code de Commerce, les parties entendent en outre que le présent avenant s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.

Fait en deux exemplaires (dont un pour chaque partie).

A Paris

Le 14/01/2022.

Pour le Bailleur,
Le mandataire, TGC Immobilier

Pour le Locataire,
Monsieur Philippe ERNOULT

Signature

LISTE DES ANNEXES

1. Diagnostic amiante
2. ERP
3. Diagnostic de performance énergétique
4. Inventaire des travaux