

0243421403

Le 20/03/93
L'ancienRENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIALENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Georges, Maurice, Louis VIGIER, né le 26 octobre 1923 à PARIS 14ème, retraité, demeurant 48, rue des Capucines à CHAMPS SUR MARNE (77420)

Dénommé aux présentes "Le Bailleur"

D'UNE PART

Et la Société LE LYS BLEU SARL au capital de 7.622,45 euros dont le Siège Social est 2, rue du Pavé de Meudon à CHAVILLE (92370) représentée par sa gérante Mme Nicole, Françoise LAVIALLE épouse NOUHAUD , demeurant 130 La Borde aux Galibourgs 28480 VICHÈRES

Dénommée aux présentes "Le Preneur"

D'AUTRE PARTIL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE :

Que par acte sous seings privés en date à PARIS du 25 janvier 1988, enregistré à SEVRES le 5 mai 1988, folio 89, bordereau 151, case 01, M. VIGIER a fait bail et donné à loyer à M. et Mme Jean Michel NOUHAUD pour une durée de 3, 6, 9 années entières et consécutives ayant commencé à courir rétroactivement le 1er octobre 1984, pour se terminer le 1er octobre 1993, des locaux commerciaux situés 2, rue du Pavé de Meudon à CHAVILLE, en renouvellement de baux antérieurs et ce, moyennant un loyer en principal de 36.000 F. par an, qui s'est trouvé porté dans le cadre de revisions triennales à 48.067 F. à compter du 1er octobre 1990, loyer payé jusqu'à la date d'expiration dudit bail le 1er octobre 1993.

Que le Soussigné de Première Part a fait délivrer congé pour le 1er octobre 1993 avec offre de renouvellement, afin que soient déterminées les conditions d'un nouveau bail, suivant exploit de Maitres DAILLY et CHATEL Huissiers de Justice à SEVRES (92) en date du 29 mars 1993.

.../

NN
V9

0243421403

- 2 -

/...

Qu'au terme d'une procédure en fixation des conditions du nouveau bail, notamment du montant du loyer du bail en renouvellement, un jugement a été rendu le 17 octobre 1993 par le Juge des Baux Commerciaux du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, lequel a fixé le montant du loyer annuel en principal, pour le renouvellement à compter du 1er octobre 1993 du bail des locaux commerciaux sis 2, rue du Pavé de Meudon à CHAVILLE (92370) à la somme de 66.386 F.

Qu'en cours de procédure, les époux NOUHAUD ont cédé le fonds de commerce de boucherie, triperie, volailles, porc frais, charcuterie et dérivés, conserves, épicerie fine fromages, exploité dans les lieux appartenant au Soussigné d'Première Part, à la Sté LE LYS BLEU SARL au capital de 50.000 F. laquelle est intervenue volontairement à la procédure.

Que ce bail est venu à expiration le 1er octobre 2002.

Que le Soussigné de Première Part a fait délivrer suivant exploit de la S.C.P CECCALDI ET FORCADE Huissiers de Justice à SEVRES en date du 14 mai 2002, à la Sté le LYS BLEU (venant aux droits des époux NOUHAUD) congé avec offre de renouvellement à compter du 1er décembre 2002 tendant à voir fixer à la somme de 12.960 euros par an en principal, le loyer du bail à renouveler, charges et prestations en sus.

Que c'est en cet état que les Parties ont établi le présent acte, fixant le point de départ du bail à renouveler au **1er octobre 2002**, et le loyer pour la première période triennale, à la somme de **11.855,76 euros**.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT
RENOUVELLEMENT DE BAIL

M. Georges VIGIER fait bail et donne à loyer en renouvellement du bail au 1er octobre 1993, à la SARL LE LYS BLEU (venant aux droits de M. Jean Michel NOUHAUD et de

.../

NN

VG

0243421403

- 3

/...

son épouse Mme Nicole LAVIALLE) qui accepte, pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives, qui ont commencé à courir le 1er octobre 2002, pour se terminer à pareille époque des années 2005, 2008, 2011 au choix de la Société preneuse, à charge par elle au cas où elle voudrait faire cesser le présent bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes, de prévenir le Soussigné de Première Part de son intention à cet égard, au moins 6 mois à l'avance, conformément aux dispositions légales, des locaux à caractère commercial constituant l'immeuble sis à CHAVILLE, 2, rue du Pavé de Meudon, que la Sté LE LYS BLEU déclare parfaitement connaître pour les occuper déjà.

DESIGNATION

Les lieux visés par le présent renouvellement consistent dans un pavillon composé d'un rez de chaussée, d'un premier étage et d'une cave, distribué comme suit après transformation en son temps, des locaux du rez de chaussée, autorisée par le bailleur.

- Au rez de chaussée

Une boutique avec une chambre froide attenante (frigo)
Un laboratoire

Un dégagement (utilisé pour monter au 1er étage, et descendre à la cave au sous-sol)

- Au 1er étage

Un appartement comportant 3 pièces utilisées pour ~~deux d'entre elles~~ à usage commercial, et ~~la troisième utilisée en chambre~~ froide, salle d'eau avec W.C

- Au sous-sol

Une cave avec un accès intérieur par un escalier.
Cette cave est divisée en local compresseur et réserve.

.../

WW

Vg

0243421403

- 4 -

/...

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail en renouvellement est fait aux conditions et charges ordinaires et de droit et notamment à celles suivantes :

1^o) De prendre les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant entièrement à la charge du preneur, sans pouvoir exiger aucune réparation pendant toute la durée du bail.

2^o) De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de meubles, matériel et marchandises de valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail, et de tenir toujours les locaux loués ouverts et achalandés.

3^o) D'entretenir les lieux loués et de les rendre en fin de jouissance en bon état de réparations locatives et d'entretien, étant entendu que si l'une des Parties l'exige, il sera fait en double un état des lieux à la signature du bail.

4^o) La devanture en revêtement marbre et stratifié et glaces avec fermeture par porte en glace, devra être entretenue en bon état de fonctionnement et réparations par le preneur, sans que le bailleur ait à intervenir.

5^o) De souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, toutes les grosses réparations que le bailleur ferait faire à la construction ainsi que tous travaux d'améliorations, transformations et constructions nouvelles que le bailleur jugerait convenable de faire exécuter, leur durée excéda-t-elle quarante jours.

.../

NW

Vg

0243421403

- 5 -

/...

6°) De ne faire aucun travaux de percement ou de démolition sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Les changements de distribution, améliorations, décors et embellissements que le preneur pourra faire dans les lieux loués, resteront à la fin du bail la propriété du bailleur sans indemnité, à moins que ledit bailleur ne préfère le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, ce à quoi le preneur sera tenu.

7°) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués, d'autres commerces que celui de boucherie, triperie, volailles, porc frais, charcuterie et dérivés, conserves, épicerie fine, fromages, à l'exclusion de tout autre activité.

8°) De ne pouvoir céder son droit au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à un successeur dans son commerce, à la condition de rester garant et répondant solidaire de son successeur dans son commerce. Il devra être remis au bailleur une expédition enregistrée de chaque cession dans le mois qui suivra, à peine de nullité des conventions passées et même de résiliation du bail si bon semble au bailleur.

9°) De ne pouvoir, sous aucun prétexte, sans l'autorisation exprès et par écrit du bailleur, rien changer à la devanture de la boutique, ni appliquer aucun écriteau, enseigne ou indication quelconque de sa profession ailleurs que sur la devanture de ladite boutique.

10°) De payer les contributions personnelles, mobilières, de patente, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles le locataire est ou pourra être assujetti; de supporter les contributions afférentes aux lieux loués telles que la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes

NN
Vg

.../

/...

municipales ou autres augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge du locataire, de la nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et de rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet, par quart, avec chaque terme de loyer.

11°) De payer directement à la Compagnie des Eaux sa consommation telle qu'elle sera relevée au compteur existant. L'entretien du compteur et la location seront à la charge du preneur. Il ne pourra être fait aucune réclamation pour l'interruption dans le service provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit des travaux en réparation, soit des gelées.

12°) De satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont le locataire et les commerçants sont généralement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété, ni recherché à ce sujet.

13°) De faire assurer à ses frais contre l'incendie et l'explosion du gaz ou de l'électricité, son mobilier, personnel, matériel et risques locatifs, par une Compagnie notoirement solvable. En outre, il devra contracter une assurance "Responsabilité Civile" pour les risques pouvant découler de son occupation des lieux comme locataire; Il devra justifier de l'acquit des primes à toutes réquisitions du bailleur et devra faire parvenir chaque année au bailleur photocopie de la quittance de prime.

14°) De faire ramoner deux fois par an les cheminées, poêles et fourneaux par son fumiste et régler directement le prix de ces ramonages. L'usage des poêles à combustion lente est interdit.

W W
V9

.../

0243421403

- 7 -

/...

15°) D'assurer l'entretien du branchement de déversement à l'égout.

Le bris de la chasse d'eau ainsi que celui de la cuvette des W.C sont à la charge du locataire.

L'entretien, les réparations, le remplacement de la chaudière, de la buse, ainsi que les raccordements du chauffage central, sont également à la charge du preneur.

16°) De laisser pénétrer sans délai à toute requisition du bailleur dans les lieux loués pour l'examen de l'état des lieux, pour la réparation, ou l'établissement notamment de conduite d'eau, d'électricité, d'écoulement à l'égout ou tous autres travaux jugés nécessaires par le bailleur.

17°) De son côté, le bailleur tiendra les lieux loués clos et couverts selon l'usage, sauf ce qui est stipulé pour les devantures et fermetures de boutique.

- P R I X

En outre, le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de **11.855,76 euros** (ONZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE CINQ EUROS SOIXANTE SEIZE CENTIMES) en principal, que le preneur s'oblige à payer dans les formes légales en **quatre termes égaux**, payable **d'avance** aux époques ordinaires de l'année pour la première période triennale ayant pris effet le 1er octobre 2002.

Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance, comme en cas d'inexécution constatée d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, fait à personne ou à domicile élu contenant mention de la présente clause, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à

.../

WW
VG

0243421403

- 8 -

/...

l'expiration du délai ci-dessus, l'expulsion aura lieu immédiatement sur simple ordonnance de référé, Dans ce cas, les loyers d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice de tous autres dûs et de dommages-intérêts.

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire, mais au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eut pas été conclu.

- CLAUSE DE REVISION TRIENNALE

Les Parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé pourra être revisé tous les trois ans, conformément aux dispositions légales en vigueur.

- DEPOT DE GARANTIE

Lors de chacune de ces revisions, le preneur devra compléter immédiatement et sans délai le dépôt de garantie afin qu'il corresponde à un semestre de Loyer résultant de l'application du nouveau prix, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le bailleur reconnaît que le preneur a versé dès avant la signature des présentes, la somme de 465,35EUROS (QUATRE CENT SOIXANTE CINQ EUROS TRENTE CINQ CENTIMES) qui, avec celle de 5.462,53 EUROS (CINQ MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DEUX EUROS CINQUANTE TROIS CENTIMES) déjà versée, porte à 5.927,88 EUROS (CINQ MILLE NEUF CENT VINGT SEPT EUROS QUATRE VINGT HUIT CENTIMES) le dépôt de garantie imputable sur les deux derniers trimestres de la jouissance du bail.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

.../

W N
Vg

0243421403

- 9 -

/...

- F R A I S

Les frais et droits de timbres d'établissement du présent acte et de son enregistrement éventuel, sont à la charge du preneur qui s'y oblige, de même que le remboursement du droit de bail et toutes autres taxes ou droit en remplacement du droit de bail qui seraient également exigibles et payables par le bailleur.

- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile, M. VIGIER en sa demeure, la Sté LE LYS BLEU dans les lieux loués.

FAIT EN AUTANT D'ORIGINAUX QUE DE PARTIES,
A PARIS, le 24/3/2004

la Gecante
J.-M. Nouhaud

SOUCHERIE SAINT-HUBERT
J.-M. NOUHAUD
2, rue du Pavé de Meudon
92370 CHAVILLE
Tél. 47.50.41.82
R.C. 73 A 596

7 avril 2004