

400 429 7/1

11

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCPI AGF PIERRE, propriétaire des locaux objets du présent acte, représentée par son mandataire, la Société Xavier de COINTET & ASSOCIES, SAS au capital de 40.000 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 338 619 729 (n° de gestion 86 B 10391), dont le siège social est situé à PARIS VIIIème- 1 Avenue Franklin D.Roosevelt, elle même représentée par son Président, Monsieur Xavier de COINTET,

CI-APRES DESIGNEE « LE BAILLEUR » D'UNE PART,

ET

La Société ROYAL MASSY II, SARL au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé CENTRE COMMERCIAL MASSY II -281 Avenue du Maréchal Leclerc 91300 MASSY, inscrite au registre du commerce et des sociétés d'EVRY sous le n° B 489 751 172 (n° de gestion 2006 B 01267, représentée par son gérant, Monsieur Xinggang LIN,

CI-APRES DESIGNEE « LE PRENEUR » D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT, IL A ETE RAPPELE ET EXPOSE QUE :

1° - Par acte sous seing privé, en date du 14 Octobre 1998, le Bailleur a fait bail et a donné à loyer à la société ROYAL DE MASSY un ensemble de locaux à usage commercial situés dans le centre commercial dénommé LE MOULIN DE MASSY II - 281 Avenue du Maréchal Leclerc 91300 MASSY, d'une surface de 170 m2, pour une durée de NEUF ans à compter du 15 Octobre 1998, moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de 161.500 Frs (CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENTS FRANCS) payable par mois et d'avance.

Le Preneur a versé au Bailleur à la signature du bail la somme de 53.200,25 Frs (CINQUANTE TROIS MILLE DEUX CENTS FRANCS & 25 Cts) à titre de dépôt de garantie, représentant trois mois de loyer, charges et taxes incluses jusqu'à l'obtention du permis de construire demandé par le Preneur, conformément à la condition suspensive prévue dans le bail.

Dès la levée de la condition suspensive, le dépôt de garantie a été ramené à 40.375 Frs (QUARANTE MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE FRANCS) représentant trois mois de loyer en principal hors taxes et hors charges.

Lx

2° - Le Preneur a également versé au Bailleur à titre de fonds de roulement sur charges la somme de 4.508 Frs (QUATRE MILLE CINQ CENT HUIT FRANCS) représentant $\frac{1}{4}$ du budget annuel des charges.

3° - Par ailleurs, le Preneur a également remis au Bailleur à titre de garantie complémentaire un cautionnement bancaire d'un montant de 100.000 Frs (CENT MILLE FRANCS), représentant environ 6 mois de loyer, charges et taxes incluses pour la durée de la 1ère période triennale du bail.

4° - Conformément aux dispositions de l'article LOYER, paragraphe IV° - le loyer annuel en principal hors taxes et hors charges a été indexé annuellement à la date anniversaire du bail.

Le loyer annuel en principal hors taxes et hors charges a été porté à 165.316,20 F (CENT SOIXANTE CINQ MILLE TROIS CENT SEIZE FRANCS & 20 Cts) à compter du 15 Octobre 2000.

Parallèlement, le dépôt de garantie a été porté à 41.329,05 F (QUARANTE ET UN MILLE TROIS CENT VINGT NEUF FRANCS et 05 Cts) afin de représenter trois mois du nouveau loyer annuel en principal hors taxes et hors charges.

5° - Le fonds de roulement sur charges s'élève au 1er Juillet 2001 à 11.667 Frs (ONZE MILLE SIX CENT SOIXANTE SEPT FRANCS).

6° - Aux termes d'un avenant n° 1, en date du 12 Juillet 2001, Le bailleur a fait bail et a donné à loyer au Preneur pour la durée restant à courir du bail en cours, à effet du 1er Juillet 2001, un ensemble de locaux à usage commercial situés dans le centre commercial LE MOULIN DE MASSY II - 281 Avenue du Maréchal Leclerc 91300 MASSY, d'une surface d'environ 100 m2, moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de 90.000 F (QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS). Lors de la signature de l'avenant, le Preneur a versé au Bailleur à titre de dépôt de garantie complémentaire la somme de 22.500 Frs (VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS FRANCS), représentant trois mois du complément de loyer. Le Preneur a également versé le jour même au Bailleur, à titre de fonds de roulement sur charges la somme de 6.691 Frs (SIX MILLE SIX CENT QUATRE VINGT ONZE FRANCS) représentant $\frac{1}{4}$ du budget annuel des charges pour ce local complémentaire.

7° - Par acte sous-seing privé, en date du 7 Avril 2006, enregistré le 11 Avril 2006, la SOCIETE ROYAL DE MASSY a cédé son fond de commerce et son droit au bail à la SOCIETE ROYAL MASSY II.

8° - Conformément aux dispositions de la clause d'indexation du loyer prévue dans le bail, le loyer a été indexé chaque année à la date anniversaire du bail, c'est-à-dire, le 15 Octobre et pour la dernière fois le 15 Octobre 2006 ; à cette date, il a été porté à 48.949,92 € (QUARANTE HUIT MILLE NEUF CENT QUARANTE NEUF EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CTS) par an en principal hors taxes et hors charges soit 4.079,16 € (QUATRE MILLE SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET SEIZE CTS) par mois et d'avance.

Lx

A cette occasion, le dépôt de garantie a été porté à 12.237,48 € (DOUZE MILLE DEUX CENT TRENTE SEPT EUROS ET QUARANTE HUIT CTS) représentant trois mois du loyer indexé.

9° - Le bail venant à expiration le 14 Octobre 2007 le Bailleur, par acte extrajudiciaire, en date du 27 Mars 2007, a donné congé au Bailleur pour le 14 Octobre 2007, en lui proposant le renouvellement de son bail pour neuf ans, à effet du 15 Octobre 2007, moyennant un nouveau loyer annuel provisionnel hors taxes et hors charges de 55.000 € (CINQUANTE CINQ MILLE EUROS) dans l'attente de la parution de l'indice du coût de la construction du 1er Trimestre 2007. Cet indice étant paru, les parties se sont rapprochées afin de matérialiser les conditions financières du bail à renouveler, à effet du 15 Octobre 2007.

AU VU DE QUOI IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1° - Le Bailleur fait renouvellement de bail et donne à loyer au Preneur, l'ensemble des locaux désignés ci-dessus, pour neuf ans, à effet du 15 Octobre 2007.

2° - Le Bailleur et le Preneur conviennent d'un commun accord de fixer le nouveau loyer annuel en principal hors taxes et hors charges à 49.776,54 € (QUARANTE NEUFMILLE SEPT CENT SOIXANTE SEIZE EUROS ET CINQUANTE QUATRE CTS), ce loyer ayant été calculé de la manière suivante :

Loyer annuel hors taxes et hors charges indexé au 15 Octobre 2006 :

$$48.949,92 \text{ €} \times \frac{\text{ICC 1er trimestre 2007 (1385)}}{\text{ICC 1er trimestre 2006 (1362)}} = 49.776,54 \text{ €}$$

soit 4.148,05 € par mois et d'avance.

3° - Le Preneur versera au bailleur avec le terme d'Octobre 2007, la somme de 206,66 € (DEUX CENT SIX EUROS ET SOIXANTE SIX CTS) qui avec celle déjà en possession du Bailleur de 12.237,48 € (DOUZE MILLE NEUF CENT TRENTE SEPT EUROS ET QUARANTE HUIT CTS) fera en tout 12.444,14 € (DOUZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE QUATRE EUROS ET QUATORZE CTS) représentant trois mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.



4° - Toutes les autres clauses, charges et conditions des actes précédents demeurent inchangées.

5° - Les frais et honoraires de rédaction du présent acte sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Fait à Paris, en trois exemplaires, le

8 Août 2007

LE BAILLEUR
« Lu et approuvé »

LE PRENEUR
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé


Xavier de COINET
et Associés
SAS Capital 40.000 €
RCS PARIS B 338 619 729
1, Avenue Franklin D. Roosevelt - 75008 PARIS
Tél. 01 58 69 17 77

Lu et approuvé

