

## **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

### **ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

- La Société L'ESTEREL, Société Civile Immobilière au capital de 20 000 euros, dont le siège social est sis 4, rue de Sèze 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le n° D 482 146 446, représentée par son gérant en exercice, Monsieur Jean-Christophe DAVID, dûment habilité aux présentes,

*Ci-après dénommée « Le Bailleur »,  
D'une part,*

### **ET :**

- La SARL PILE POIL, société à responsabilité limitée au capital de 8 000 euros, dont le siège social est sis à PUTEAUX (92800) 2, Place de La Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° B 407 546 803, dûment représentée aux présentes par sa gérante en exercice, Madame Marie-Josèphe BOURDIAUX, dûment habilitée aux présentes,

*Ci-après dénommée « Le Preneur »,  
D'autre part,*

### **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

1. Suivant acte sous seings privés en date à Levallois du 1<sup>er</sup> Juillet 2000, la SCI JMAL, société civile immobilière au capital de 152,45 euros, dont le siège était alors sis 86, rue Louis Rouquier 92300 LEVALLOIS PERRET (RCS NANTERRE D 424 255 834), a donné à bail à loyer commercial à la SARL ANN'BEAUTY des locaux à usage de boutique d'une superficie de 60 m2 environ, sis au rez-de-chaussée du 86, rue Louis Rouquier 92300 LEVALLOIS PERRET, dont elle était régulièrement propriétaire. Lesdits locaux ont été loués bruts de béton, les travaux d'aménagement restant à la charge du Preneur. Ledit bail a été consenti pour une durée de neuf années, à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2000, pour se terminer le 31 décembre 2008, moyennant le versement d'un loyer d'un montant initial de 108 000 francs HT annuels (soit 16 464,50 euros) en principal, taxes et charges en sus, payable mensuellement à terme à échoir et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2000. Il a en outre été versé à la signature du bail initial, entre les mains du Bailleur une somme de 36 000 francs (soit 5 488,16 euros), correspondant à trois termes de loyer en principal.

2. Par acte notarié en date du 31 mai 2005, la SCI JMAL a cédé à la SCI L'ESTEREL les locaux objets des présentes, sis 86, rue Louis Rouquier 92300 LEVALLOIS PERRET. La SCI L'ESTEREL est donc venue aux droits de la SCI JMAL, dans l'exécution des clauses et conditions du bail objet des présentes, en qualité de Bailleur.

Parallèlement, par acte sous seings privés en date à Paris du 31 mai 2005, enregistré à la Recette Principale de Levallois-Perret le 6 juin 2005, Bord. N° 2005/342, Case n° 2, la SARL ANN'BEAUTY a cédé le fonds de commerce qu'elle exploitait jusque là au sein desdits locaux, à la SARL PILE POIL, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2005. A ce titre, la SARL PILE POIL est donc également venue aux droits de la SARL ANN'BEAUTY, dans l'exécution des clauses et conditions du bail objet des présentes.

3. Par avenant en date à Paris du 31 mai 2005, au bail précité du 1<sup>er</sup> juillet 2000, régularisé entre la SCI L'ESTEREL et la SARL PILE POIL, il a été convenu de modifier le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 9 – « LOYER » dudit bail, en vue de porter le loyer annuel à la somme de 30 745,56 euros HT en principal, taxes et charges en sus, payable mensuellement, à terme à échoir, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juin 2005.

4. Ce bail s'est poursuivi à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 par l'effet de la tacite reconduction prévue à l'article L. 145-9 du Code de Commerce, aux mêmes charges et conditions que les parties jugent inutile de rappeler ici pour les parfaitement connaître.

Les parties se sont réunies ce jour à l'effet de convenir des conditions et modalités de son renouvellement, pour une nouvelle période de neuf années.

### **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

La SCI L'ESTEREL, soussignée de première part, donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial pour le tout, conformément aux dispositions applicables des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions subsistantes et non codifiées du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, et généralement de tous autres textes et dispositions légales applicables en la matière, à la SARL PILE POIL, soussignée de seconde part, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier sis à LEVALLOIS PERRET (92300) 86, rue Louis Rouquier, des locaux à usage commercial, comprenant une boutique au rez-de-chaussée d'une surface utile de 49 m2 environ, conformément au certificat de mesurage, ainsi qu'aux plans qui seront annexés au présent acte.

Tels que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent dans leur état actuel avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve et sans qu'il en soit fait plus ample désignation à la demande expresse du Preneur qui déclare les parfaitement connaître pour les occuper depuis le 1<sup>er</sup> juin 2005.

### **DUREE**

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2009, pour se terminer le 31 décembre 2017. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L.145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus, devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

### **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux objets du présent bail renouvelé devront comme auparavant servir au Preneur exclusivement à l'exploitation d'une activité d'esthétique, épilation, soins de beauté, à l'exclusion de toute autre.

Ils ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle susmentionnée. Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

## **AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**

### **ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La Société « **SCI L'ESTEREL** », Société Civile au capital de 20.000 Euros, dont le siège est au 4, rue de Sèze (75009) PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 482.146.446 et, représentée par Monsieur Thibaut CASTAREDE ayant reçu tous pouvoirs à cette fin.

**ci-après dénommée « le bailleur »**

### **DE PREMIERE PART**

La Société JCDA, Société par Actions Simplifiée au capital de 532 900,78 €, dont le siège social est sis 4, rue de Sèze à PARIS (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75) sous le n° 413 281 494, représentée par son Directeur Général Délégué dûment habilité ;

**ci-après dénommée «le preneur »**

### **DE SECONDE PART**

**ETANT PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :**

Par acte de vente du 31 mai 2005, la SCI JMAL, a cédé le bien immobilier situé au 86, rue Louis Rouquier à Levallois Perret (92) à la SCI L'ESTEREL.

Concomitamment à ladite vente, la Société ANN'BEAUTY, qui exploitait le fonds de commerce du bien susvisé, a vendu ledit fonds, incluant le droit au bail, à la Société PILE POIL. Ce bail du 1<sup>er</sup> avril 2000 a été consenti pour une durée de neuf années, sauf application des facultés légales de résiliation, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, pour se terminer le 31 décembre 2008.

Ce bail commercial antérieurement conclu entre la SCI JMAL et la société ANN'BEAUTY était devenu applicable entre la SCI L'ESTEREL et la Société PILE POIL et a été renouvelé par les parties par acte à Paris en date du 11 décembre 2009 pour une durée de 9 années entières et consécutives, sauf application des facultés légales de résiliation, à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour se terminer le 31 décembre 2017 et s'est poursuivi à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 par l'effet de la tacite reconduction.

Par Assemblé Générale Ordinaire Spéciale en date du 28 mai 2017, la société JCDA, détentrice de la totalité des parts de la Société PILE POIL, a décidé de prononcer la dissolution anticipée sans liquidation de la Société PILE POIL et la transmission universelle du patrimoine de la Société PILE POIL au profit de la Société JCDA, cette dernière est devenue propriétaire du fonds de commerce objet des présentes et s'est ainsi substitué à la Société PILE POIL.

Le bail commercial du 11 décembre 2009 conclu entre la SCI L'ESTEREL et la société PILE POIL est désormais applicable entre la SCI L'ESTEREL et la Société JCDA qui souhaitent renouveler ledit bail dans les conditions des présentes.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

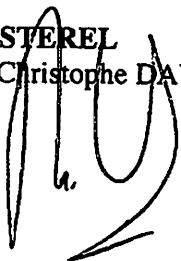
**Article unique :**

Le bail du 1<sup>er</sup> avril 2000 tel que renouvelé le 11 décembre 2009 est renouvelé aux mêmes clauses et conditions pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 23 septembre 2020 pour se terminer le 22 septembre 2029.

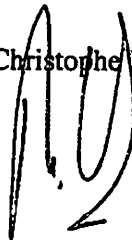
Toutes les autres clauses du bail commercial demeurent inchangées et applicables.

Fait en deux exemplaires,  
Le 23 septembre 2020

SCI L'ESTEREL  
M. Jean-Christophe DAVID



JCDA  
M. Jean-Christophe DAVID



### **LOYER**

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de TRENTÉ MILLE SEPT CENT QUARANTE CINQ euros et CINQUANTE SIX centimes (30 745,56 €).

Ledit loyer est majoré de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL), au taux actuellement en vigueur, ainsi que des charges locatives en sus.

Le Preneur s'oblige à payer ledit loyer ainsi majoré de la CRL, et des charges locatives, par échéances mensuelles et d'avance, par voie de virements effectués sur le compte bancaire du BAILLEUR, ou selon tout autre mode indiqué par lui.

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-dessus fixé, correspond à la valeur locative des lieux loués.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Il est rappelé que la SARL PILE POIL a versé entre les mains de la SCI L'ESTEREL une somme totale de QUATRE MILLE CENT SEIZE euros et DOUZE centimes (4 116,12 €), à titre de dépôt de garantie.

### **DECLARATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

En raison de la situation de l'immeuble et en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un Etat des Risques Naturels Prévisibles, des Risques Technologiques et des risques liés à la sismicité de la zone portant sur le local sis à LEVALLOIS PERRET (92300) 86, rue Louis Rouquier objet des présentes, a été délivré le 8 décembre 2009 par le Cabinet AMILCAR – 19, rue Lagrange 75005 PARIS.

Les parties déclarent avoir été suffisamment informées de l'Etat des risques naturels prévisibles, des risques technologiques et des risques liés à la sismicité de la zone portant sur le local sis à LEVALLOIS PERRET (92300) 86, rue Louis Rouquier.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, ou d'exécution d'une seule des conditions ci-dessus, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter la condition en souffrance, ledit commandement ou mise en demeure devant être signifié par acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'invoquer le bénéfice de cette clause et demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si malgré cette condition essentielle du bail, le Preneur refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple Ordonnance de Référé qui serait exécutoire par provision et insusceptible d'appel, le tout, nonobstant toute voie de recours.

En cas de résiliation forcée intervenant du fait du Preneur, les loyers qui auraient pu être versés d'avance, deviendront la propriété du Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous autres dommages et intérêts.

### **AUTRES CHARGES ET CONDITIONS**

Les parties conviennent que toutes les autres charges et conditions stipulées dans le bail initial en date du 1<sup>er</sup> juillet 2000, ci-avant rappelé et énoncé, demeurent inchangées et sont purement et simplement reconduites.

**ENREGISTREMENT**

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en leur siège respectif sus-indiqué.

Fait à Paris  
En trois exemplaires,  
Le 11 décembre 2009

**LE BAILLEUR**

SCI L'ESTEREL  
M. Jean-Christophe DAVID  
« Lu et approuvé »  
Signature

*Lu et approuvé*  


**LE PRENEUR**

SARL PILE POIL  
Mme Marie-Josèphe BOURDIAUX  
« Lu et approuvé »  
Signature

*Lu et approuvé*  
