

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux
(articles L.145-1 et suivants du code de commerce)

LE MANDATAIRE (le cas échéant)

En présence et avec le concours de (1).....
représentant

LEGENBRE Philippe

ADMINISTRATEUR DE BIENS

2, Boulevard Joffre

95240 CORMEILLES EN PARISIS

Tel. 01 39 31 52 00 - Fax 01 39 31 52 01

Carte Prof. 010 - R.C. 74 A 1411

Caution Crédit Lyonnais Pontoise

Compte 81 201 C

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE BAILLEUR (3)

Madame Annick COUS, épouse de Monsieur COUS, demeurant à Cormeilles en Parisis
général 21 Bis Boulevard de la République 95240 CORMEILLES EN PARISIS
née à Bayeux le 13 mars 1930

d'une part,

ET

LE PRENEUR (3)

Société dénommée SAEL LIBRAIRIE SAINT NICOLAS
SARL au Capital de 8000 € dont le siège est à Le Plessis Bouchard
95130 Rue Pasteur 1 minute au RE est des Sources de Pontoise
SIPAN n° 604 981 838 et 504 981 838 représentée aux présentes
par Monsieur et Madame KEUNEBAEKEN dûment habilités à cet
effet et Domiciliés en leur qualité audit Siège

d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Les parties déclarent avoir pleine connaissance que ce présent bail contient des dispositions non imposées par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et décidées conventionnellement entre elles.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après, dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation :

DÉSIGNATION DES LOCAUX

Adresse Rue Pasteur, Centre Commercial des Hauts de Saint Nicolas 95130 Le Plessis Bouchard	
Affectation	Désignation
☒ Local commercial	local n° 8 de cent mètres carrés Surface de Vente quatre Vingt cinq Mètres Carrés Rue Pasteur onze mètres carrés n° 12 Garage, WC quatre Mètres Carrés n° 12 Sous sol sans une réserve au sous sol d'inventaire cinquante Mètres Carrés 50 M² avec accès direct à la Boutique par un escalier intérieur donnant dans le Bureau
☐ Local commercial et d'habitation	
Dépendances	
☐ Cave n°	
☒ Sous sol sans une réserve au sous sol d'inventaire cinquante Mètres Carrés 50 M² avec accès direct à la Boutique par un escalier intérieur donnant dans le Bureau	

(1) Nom du titulaire de l'attestation de transaction
(2) Cachet du titulaire de la carte professionnelle (raison sociale, carte professionnelle, garantie financière...)
(3) - Personne physique : nom, prénom, adresse
- Personne morale : N° RCS, nom de la société, siège social, activité, le cas échéant, nom du représentant dûment mandaté à l'effet des présentes...

Paraphes :

OK AC

I - DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après :

☒ Boutique ☐ Bureau ☐ Artisanale ☐ Industrielle ☐

Librairie, papeterie, fournitures
bureau, jouets, gadgets, cadeaux et fournitures
de bureau, matériels informatiques et produits
annexes.

II - DURÉE

Le présent bail commercial est consenti pour **une durée minimum de 9 années entières et consécutives**, soit :

☒ 9 ans ☐ 12 ans ☐ ans (plus de 9 ans)

les dates d'effet et d'échéance du présent bail
étant indiquées ci-contre



Date d'effet	M/ 10 juillet 2013
Date d'échéance	10/ 10 juillet 2024

III - RÉSILIATION - CONGÉ

- PAR LE PRENEUR (art. L.145-4 du code de commerce) :

Le PRENEUR

☒ a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, **par acte extrajudiciaire** et au moins six mois à l'avance ;

☐ renonce à sa faculté de donner congé avant l'expiration de la période triennale du présent bail ;

Toutefois, le PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, pourra donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance.

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (*retraite, invalidité*) à l'associé unique d'une E.U.R.L. ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L., lorsque la société est titulaire du bail.

- PAR LE BAILLEUR : le BAILLEUR peut donner congé :

- **par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, à l'expiration de chaque période triennale**, 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, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ;

- **par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, à l'expiration de chaque période triennale**, pour la partie des locaux destinés à l'habitation et non affectés à cet usage, conformément à l'article L 145-23 du code de la construction et de l'habitation ;

- **à tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an**, pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et ce conformément à l'article L 145-6 du code de la construction et de l'habitation.

Paraphes :

OK A.C

IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel H.T. en principal de :

en toutes lettres	en chiffres
LOYER : neuf mille deux cent soixante dix sept euros	9277 h.t.

Le cas échéant, le loyer est augmenté :

de % du chiffre d'affaires pour un chiffre d'affaires :		
de		h.t.
à		h.t.
de % du chiffre d'affaires pour un chiffre d'affaires :		h.t.
de		h.t.
à		h.t.

Ce loyer sera augmenté de la taxe qui lui est applicable, soit :
à ce jour 20%.

☒ T.V.A. ☒ Assujettissement de plein droit
☐ Option

Il sera payable ☐ d'avance ☒ mois
☒ à terme échu par ☐ trimestre ☐

Le premier versement de loyer sera effectué le onze août deux mille treize 11 08 2013 et s'élèvera à :

en toutes lettres	en chiffres
sept cent soixante treize euros trois francs	713.08 h.t.

Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit que le BAILLEUR indiquera au PRENEUR.

En cas de retard dans le paiement des loyers, et un mois après un commandement resté sans effet, les impayés emporteront de plein droit intérêt au taux indiqué ci-après au chapitre "X - CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE".

V - DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie est égal au maximum à 2 termes de loyers. Lorsque le loyer est payable d'avance, le loyer payé d'avance constitue un terme à prendre en compte pour déterminer le montant du dépôt de garantie.

Le PRENEUR verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme indiquée ci-dessous, somme représentant

→

☐ 1 mois de loyer (loyer mensuel payable d'avance)
☒ 2 mois de loyer (loyer mensuel payable à terme)
☐ 3 mois de loyer (loyer trimestriel payable d'avance)
☐ 6 mois de loyer (loyer trimestriel payable à terme)

en toutes lettres	en chiffres
mille cinq cent quarante six euros	1546,16 h.t.

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer.

Elle est non productive d'intérêt ; elle sera restituée au PRENEUR en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit. En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Paraphes :

OK *SE*

VI - IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique (cf chapitre IV "Loyer"), le PRENEUR devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Il devra, en outre, payer sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges locatives de l'immeuble, majorée s'il y a lieu de la T.V.A., et rembourser, le cas échéant, l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété, à l'exception des honoraires de syndic et des frais d'assemblée qui seront supportés par le BAILLEUR.

Tous ces impôts, taxes et charges donnent lieu au versement d'une provision **aux mêmes échéances que les termes de loyer** (cf chapitre IV-LOYER).

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, le BAILLEUR devant adresser un mois avant l'échéance de régularisation un décompte des charges où apparaît la quote-part du PRENEUR, pour faciliter l'apurement des comptes.

Cette provision est fixée pour la première année à la somme indiquée ci-après :

en toutes lettres	en chiffres
mille six cent quatre vingt euros —	1680 h.t.
h.t.	

VII - RÉVISION DU LOYER

La révision de la partie fixe du loyer s'effectuera sur la valeur H.T. du loyer selon la périodicité prévue ci-après :

A RÉVISION TRIENNALE

rayez le tableau inutilisé : A ou B

B RÉVISION ANNUELLE

*Ne s'applique que sur demande de l'une des parties
(art. L.145-37 et L.145-38 (modifié par la loi du 11/12/01)
du code de commerce)*

Les parties conviennent de réviser le loyer tous les 3 ans.

Cette révision interviendra à la date anniversaire de prise d'effet du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Par dérogation à l'article L 145-33 du code de commerce (qui prévoit que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative), la révision triennale sera calculée selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. (l'indice de référence est indiqué ci-après ; l'indice de révision sera l'indice du même trimestre 3 années plus tard, puis 6 années plus tard), **à moins que ne soit rapportée la preuve** de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative qui justifierait un dépassement de plafonds.

S'applique automatiquement et sans formalité

CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE
(art. L.145-39 du code de commerce)

Les parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans.

Cette indexation s'effectuera à la date anniversaire de prise d'effet du bail automatiquement et sans aucune formalité.

Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., dont l'indice de référence est indiqué ci-après ; l'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

En raison du délai intervenant dans les publications de l'I.N.S.E.E., les parties conviennent de retenir comme indice de référence l'avant-dernier indice trimestriel publié à la signature des présentes, soit :



Indice de référence	
2 ^e	2012
valeur : 1612	1 ^{er} trimestre

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement ou, à défaut, un indice similaire déterminé, soit par accord entre elles, soit par expert.

VIII - CONDITIONS GÉNÉRALES

A) LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

DELIVRER au PRENEUR à la date de prise d'effet du bail des locaux propres à leur destination contractuelle prévue au chapitre I (page 2) des présentes.

PRENDRE en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

ASSURER au PRENEUR une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

Paraphes :

OK AC

Fournir, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du PRENEUR pour le paiement du loyer et de ses accessoires.

Mettre à la disposition du PRENEUR, lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.1997 :

- le DOSSIER TECHNIQUE article R 1334-22 du code de la santé publique (à l'exception des immeubles d'habitation comportant un seul logement) :

Recherches effectuées : flocages (permis de construire délivré avant le 01.01.1980) - calorifugeages (permis de construire délivré avant le 29.07.1996) - faux plafonds (permis de construire délivré avant le 01.07.1997) :

- le DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE article R 1334-26 du code de la santé publique et communiquer la fiche récapitulative (contenant les informations mentionnées à l'annexe III de l'arrêté du 22.08.2002) :

- pour les immeubles de grande hauteur (art. R 122-2 du CCH), les établissements classés de la 1ère à la 4ème catégorie (art. R 123-19 du CCH) recevant du public (art. R 123-2 du CCH) ;
- pour les immeubles de bureaux, les établissements de 5ème catégorie recevant du public, les locaux destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole et les locaux de travail.

Remettre au PRENEUR :

- le Diagnostic de Performance Énergétique, daté de moins de 10 ans, (cf. article L 134-3 du code de la construction et de l'habitation) ;
- au plus tard le 1er janvier 2011, le diagnostic d'accessibilité aux handicapés (cf. articles R311-19-9 et R 123-19 du code de la construction et de l'habitation) ;
- le cas échéant, l'État des Risques Naturels et Technologiques (cf. article L 125-5 du code de l'Environnement).

B) LE PRENEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

JOUISSANCE - ÉTAT DES LIEUX : prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent, le cas échéant, de l'état des lieux contradictoire dressé entre les parties et joint en annexe au présent bail.

Ne pas occuper d'autre partie d'immeuble que les lieux loués.

Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses (produit explosif ou particulièrement inflammable,...).

N'exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ascenseur, ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisations de gaz, eau, électricité ...).

PAIEMENT DU LOYER : payer le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués ci-avant.

Tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, d'objets mobiliers, marchandises et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE : user des locaux suivant la destination prévue au bail et exploiter effectivement le fonds.

Respecter le règlement de copropriété.

ENTRETIEN - RÉPARATIONS : effectuer ou faire effectuer, en temps ordinaire comme en cas d'urgence, l'entretien et les réparations locatives dès que nécessaire, de lui-même ou sur injonction du BAILLEUR.

Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, ramonage...) et en justifier à première demande du BAILLEUR.

Laisser le BAILLEUR, ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous et 2 fois par an si nécessaire les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail.

ENSEIGNE / PLAQUE : ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et celui de la copropriété s'il y a lieu, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

TRAVAUX - TRANSFORMATIONS : ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, ..., sans le consentement préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR, le tout aux frais du PRENEUR.

CESSION DE DROIT AU BAIL - SOUS-LOCATION : CESSIION DE FONDS DE COMMERCE :

S'engager (en cas de cession à un successeur de son droit au présent bail et de son fonds de commerce) dans l'acte de cession à rester garant à titre solidaire des PRENEURS successifs, pendant toute la durée du bail, pour le paiement des loyers et l'exécution de ces conditions.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

ASSURANCES : s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de PRENEUR, responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme... et justifier à première réquisition du BAILLEUR : être à jour du paiement des primes y afférentes sous peine de résiliation du bail. La police souscrite devra l'être pour la valeur de la reconstruction à neuf du bien loué.

Informier immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Les parties conviennent ce qui suit : sauf responsabilité juridiquement établie de l'une ou l'autre partie dans le sinistre survenu, toutes indemnités dues au PRENEUR pour la valeur de la reconstruction à neuf des biens, par toute compagnie d'assurance seront affectées aux deux parties au prorata des valeurs ci-dessous contradictoirement établies.

AU BAILLEUR : en fonction de la valeur des locaux en leur état constaté à la date de leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR, valeur éventuellement augmentée en fonction des travaux effectués par le BAILLEUR au profit du PRENEUR en cours de bail dans les locaux considérés.

AU PRENEUR : en fonction de la valeur des aménagements, installations et équipements réalisés par lui et à ses frais dans les lieux loués en cours de bail.

Les diverses polices souscrites par les deux parties pour les biens loués comporteront des clauses réciproques de renonciation à recours l'un à l'encontre de l'autre.

C) LE PRENEUR ET LE BAILLEUR SONT TENUS DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES SUIVANTES :

TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES : Si, pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, des travaux imposés par l'administration ou une nouvelle réglementation pour maintenir constamment l'immeuble loué conforme à sa destination contractuelle sont à réaliser, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher pour déterminer la charge du coût de ces travaux.

Cette disposition concerne également les travaux obligatoirement réalisés avant le 1er janvier 2015 pour rendre le bien immobilier loué accessible aux handicapés, étant précisé qu'en cas de travaux de modification ou d'extension du bien avant cette date, les nouvelles règles d'accessibilité aux handicapés s'appliqueront aussitôt.

RESTITUTION DU BIEN LOUÉ EN FIN DE BAIL : les parties conviennent d'ores et déjà qu'en fin de bail (sauf congé donné en application des art. L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme), et pour quelque cause que ce soit :

- ☐ tous travaux et aménagements réalisés en cours de bail, y compris par le PRENEUR, restent la propriété du BAILLEUR, sans aucun dédommagement au PRENEUR, et le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués ;
- ☐ le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués : il se réserve la possibilité de conserver tout ou partie des aménagements et améliorations réalisées par le PRENEUR en cours de bail, moyennant dédommagement idoine ;
- ☐ le BAILLEUR renonce d'ores et déjà à conserver les aménagements et équipements mis en place par le PRENEUR, celui-ci s'engageant à remettre les locaux en leur état initial, à ses frais.

CLAUDE DE NON CONCURRENCE : Les parties s'interdisent l'une et l'autre de l'exploiter, de créer, directement ou indirectement (par l'intermédiaire d'une société, d'un groupement entreprise, d'un membre de son groupe familial, à titre de mandataire, d'employé ou même à titre gracieux) un fonds de commerce de nature semblable à celui décrit dans les présentes, à peine de dommages et intérêts envers l'autre partie et sans préjudice du droit pour celle-ci de demander, si bon lui semble, la fermeture du fonds exploité en contravention au présent engagement.

Cette interdiction s'exercera pendant toute la durée du présent bail et des ses renouvellements dans la limite territoriale définie ci-contre :

km à vol d'oiseau

Paraphes :

ou AC

IX - CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)

X - CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de 4 % par mois.

Les parties conviennent expressément que :

- en cas de manquement par le PRENEUR à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur.
- en cas de violation des dispositions imposées au PRENEUR par les textes légaux et réglementaires, dont les articles L.145-1 et suivants du code de commerce.

le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier restée sans effet : les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du PRENEUR devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.

Les frais d'acte engagés par le BAILLEUR pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au PRENEUR, conformément à l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9.07.1991. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du PRENEUR par décision de justice, conformément à l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

XI - FRAIS - ENREGISTREMENT

Les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite seront payés comme suit :

par le PRENEUR à hauteur de % et par le BAILLEUR à hauteur de % .

Si les parties conviennent de procéder à l'enregistrement des présentes (*obligatoire pour tout bail conclu d'une durée initiale égale ou supérieure à 12 ans*) tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre qui s'oblige à enregistrer le bail à ses frais et dans le délai d'un mois à compter de ce jour.



(le bailleur, son mandataire, le preneur)

Paraphes :

ou A-C

XII - HONORAIRES DU MANDATAIRE (le cas échéant)

Le PRENEUR s'engage à payer au mandataire les honoraires prévus au mandat et détaillés ci-après :

Montant des honoraires en toutes lettres	Montant en chiffres
Frais d'état des lieux :	
Frais de transaction :	
Frais de rédaction : <i>sur ententes</i> <i>600 €</i> <i>77€</i>	<i>600, €</i>

XIII - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile : le PRENEUR, dans les lieux loués et le BAILLEUR, à son domicile indiqué en première page.

Elles attribuent compétence exclusive au tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

XIV - PIÈCES ANNEXES

Cochez les cases correspondantes aux éléments remis :

- ☐ Pièces justificatives d'immatriculation au R.C.S. et/ ou au R.M. ;
- ☒ Diagnostic de performance énergétique ;
- ☐ Au plus tard le 1er janvier 2011, diagnostic des conditions d'accessibilité des handicapés ;

Le cas échéant :

- ☒ État des risques naturels et technologiques ;
- ☐ État des lieux contradictoire ;
- ☐ Copie des extraits nécessaires du règlement de copropriété ;

☐**XV - SIGNATURES DES PARTIES**

RAYÉS NULS

..... mois

..... lignes

Paraphes :

A.C

Fait et signé à *Compiègne en France* le *27 janvier 2015*,
en *trois* originaux dont un pour l'enregistrement, et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
" lu et approuvé "

lu et approuvé
Alain

LE(S) PRENEUR(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
" lu et approuvé "

lu et approuvé
Ung

SCP
M. PARIS
J. PAJOLE
E. GUEIDIER

Huissiers de Justice Associés

51 avenue Gabriel Péri
BP 90099
95103 ARGENTEUIL

Tél. : 01 39 61 00 15

Fax : 01 39 61 64 08

e-mail : p.p.g.r@wanadoo.fr



Paiement Sécurisé

RIB DE L'étude :

La banque Postale

20041 00001

2030702R020 77

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

COPIE



COUT DE L'ACTE

Article 6	160,60
Article 18	7,11

H.T.	167,71
Tva 19,6%	32,87
Taxe	9,15
PTT	0,99

T.T.C	210,72

CONGÉ AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT

L'AN DEUX MILLE TREIZE ET LE Neuf JANVIER

Nous, Marc PARIS, Jean PAJOLE, Eric GUEIDIER, membres de la SCP PARIS M. - PAJOLE J. - GUEIDIER E., titulaires d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de ARGENTEUIL (95103) y résidant 51 avenue Gabriel Péri, l'un d'eux soussigné

À :

SARL LIBRAIRIE SAINT NICOLAS

Rue Pasteur

Centre commercial Les Hauts de Saint Nicolas

95130 LE PLESSIS BOUCHARD

Où étant et parlant à : comme il est dit en fin d'acte

À LA DEMANDE DE :

Madame COIN Annick née le 13,03,1936 à BAYEUX (14) domiciliée 21bis boulevard Clemenceau

95240 CORMEILLES EN PARISIS

Elisant domicile en notre Etude

JE VOUS RAPPELLE :

Que selon bail commercial signé le 11 juillet 1995 entre la SCI ARFA, aux droits de laquelle se trouve actuellement le requérant et Mme LURIER née CLUZEL Christiane aux droits de laquelle vous vous trouvez, vous êtes locataire de dives locaux à usage commercial sis à Rue Pasteur Centre commercial Les Hauts de Saint Nicolas 95130 LE PLESSIS BOUCHARD

Que ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui prendront fin le DIX JUILLET 2013

Conformément aux articles L 145.9 et L 145.10 du code du commerce,

Le Demandeur entend mettre fin a cette location et vous donne en conséquence congé pour

LE DIX JUILLET 2013

Et entend offrir un renouvellement de bail avec un nouveau loyer à compter. Vous déclarant que le présent congé est donné conformément aux dispositions de l'article L145-9 alinéa 5 du code de commerce, afin de voir s'ouvrir le droit au renouvellement des locataires, et que soient déterminées les conditions du nouveau bail.

Le demandeur entend modifier les clauses relatives au prix afin de voir fixer celui-ci à la somme annuelle de

10000,00 euros HORS TAXES et HORS CHARGES

Révision du droit au bail

les autres charges et conditions de bail demeurent inchangées.

TRÈS IMPORTANT

Si vous entendez, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction vous devez à peine de forclusion saisir le tribunal compétent dans le délai de deux ans de la date pour laquelle le congé a été donné.

En cas d'accord sur le principe du renouvellement mais de désaccord sur les conditions, la partie la plus diligente peut saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article 29 du décret du 30 septembre 1953 modifié.

REFERENCES A RAPPELER :
Cor : 171, MD :26948

08.01.2013

42

Cor : 171, MD :26948

Acte : 38441

SCP
M. PARIS
J. PAJOLE
E. GUEIDIER

Huissiers de Justice Associés

51 avenue Gabriel Péri
BP 90099
95103 ARGENTEUIL

Tél. : 01 39 61 00 15

Fax : 01 39 61 64 08

e-mail : p.p.g.r@wanadoo.fr



Paiement Sécurisé

RIB DE L'étude :

La banque Postale

20041 00001

2030702R020 77

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

COPIE



COUT DE L'ACTE

Article 6	160,60
Article 18	7,11

H.T.	167,71
Tva 19,6%	32,87
Taxe	9,15
PTT	0,99

T.T.C	210,72

REFERENCES A RAPPELER :

Cor : 171, MD :26948

08.01.2013
42

Si vous entendez seulement contester le dépassement du plafond prévu à l'article L145.34 du code de commerce vous devrez préalablement à la saisine du président, saisir la commission départementale de la conciliation prévue à l'article L 145.35 code de commerce, cette commission est saisie par l'envoi à son secrétaire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (art du décret du 9 mai 1988) elle peut être saisie à tout moment à compter du présent congé avec offre de renouvellement.

Le présent congé est relatif au bien immobilier tel que décrit à votre bail, et dans son ensemble. Il concerne donc le local principal et ses éventuels accessoires contractuellement visés au bail (par exemple cave, parking, autre dépendance s'il en existe et qu'elles ont été expressément louées aux termes du bail visé au présent acte).

Rappel des textes légaux :

Article L145-9 du code de commerce

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Article L145-10 du code de commerce

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008

A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Article L145-34 du code de commerce

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné au premier alinéa de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice national trimestriel mesurant le coût de la construction ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

SCP
M. PARIS
J. PAJOLE
E. GUEIDIER

Huissiers de Justice Associés

51 avenue Gabriel Péri
BP 90099
95103 ARGENTEUIL

Tél. : 01 39 61 00 15
Fax : 01 39 61 64 08
e-mail : p.p.g.r@wanadoo.fr



Païement Sécurisé

RIB DE L'étude :

La banque Postale

20041 00001

2030702R020 77

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

COPIE



COUT DE L'ACTE	
Article 6	160,60
Article 18	7,11

H.T.	167,71
Tva 19,6%	32,87
Taxe	9,15
PTT	0,99

T.T.C	210,72

REFERENCES A RAPPELER :

Cor : 171, MD :26948

08.01.2013
42

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite reconduction, la durée du bail excède douze ans.

Article L145-35 du code de commerce

Les litiges nés de l'application de l'article L. 145-34 sont soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.

Huissiers de Justice Associés

51 avenue Gabriel Péri
BP 90099
95103 ARGENTEUIL

Tél. : 01 39 61 00 15

Fax : 01 39 61 64 08

e-mail : p.p.g.r@wanadoo.fr



Paiement Sécurisé

RIB DE L'étude :

La banque Postale

20041 00001

2030702R020 77

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE



COUT DE L'ACTE	
Article 6	160,60
Article 18	7,11

H.T.	167,71
Tva 19,6%	32,87
Taxe	9,15
PTT	0,99

T.T.C	210,72

REFERENCES A RAPPELER :
Cor : 171, MD :26948

08.01.2013
42

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Destinataire : SARL LIBRAIRIE SAINT NICOLAS, Rue Pasteur Centre commercial Les Hauts de Saint Nicolas 95130 LE PLESSIS BOUCHARD

Cet acte a été remis au Destinataire par : Clerc Assermenté Huissier de justice
Dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

REMISE A PERSONNE

☐ Au Destinataire ainsi déclaré

PERSONNE PHYSIQUE

☐ A

QUALITE :

PERSONNE MORALE

☒ Qui a déclaré être Habilité à recevoir l'acte.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C. a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

REMISE A DOMICILE ELU

☐ Au domicile élu par le destinataire chez :

Remis à :

QUALITE :

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C. a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

REMISE AU DOMICILE OU A RÉSIDENCE

☐ Une personne présente me certifie le domicile et me déclare que le signifié est actuellement absent.

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire. Ces circonstances caractérisant l'impossibilité de signifier à personne étant établies mon interlocuteur accepte de recevoir la copie et m'indique être :

NOM :

QUALITE :

Je lui laisse la copie sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte et mon cachet apposé sur la fermeture du pli. Je laisse également un avis de passage daté avertissant le signifié de la remise de la copie en mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. a été adressée dans le délai prévu par la loi.

DEPOT A L'ETUDE

☐ N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où se trouvait le destinataire de l'acte. La signification à personne, à domicile ou résidence s'étant avérée impossible, personne n'ayant pu ou voulu recevoir l'acte et vérifications faites que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée.

La copie du présent acte a été déposée en notre Etude sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C. et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C., a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à un tiers présent :

- | | |
|---|---|
| ☐ L'intéressé est absent | ☐ La personne présente refuse l'acte |
| ☐ Personne non capable | ☐ Personne non habilitée |
| ☐ Société fermée | ☐ Lieu de travail inconnu ou hors compétence |
| ☐ Aucun représentant légal | |

Vérifications du domicile (Nom du destinataire figure sur) :

- | | |
|--|--|
| ☐ Tableau des occupants | ☐ Boîte aux lettres |
| ☐ Porte palière | ☐ Interphone |
| ☐ Enseigne commerciale | ☐ Sonnette |
| ☐ Porte | ☐ Annuaire |

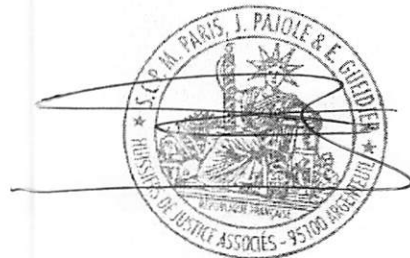
Confirmation du domicile par :

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| ☐ Gardien | ☐ Voisins |
| ☐ Autre : | |

La copie du présent acte comporte 4 feuillets.

Visa par l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification et signature.

M. PARIS - J. PAJOLE - E. GUEIDIER



AVENANT DE MODIFICATION

DE PRIX DE LOYER

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Philippe LEGENDRE, administrateur de biens demeurant à CORMEILLES EN PARISIS, - 95240- 18, Avenue Maurice Berteaux.

Madame Annick COIN, retraitée, demeurant à CORMEILLES EN PARISIS – 95240 – 21bis, Boulevard Clémenceau

Agissant en qualité de propriétaires indivis d'un local sis à LE PLESSIS BOUCHARD – 95130 -, les Hauts de Saint Nicolas – Centre Commercial

D'UNE PART

ET

La SARL LIBRAIRIE SAINT NICOLAS, dont le siège est à LE PLESSIS BOUCHARD – 95130 – Rue Pasteur , SIREN n° 504 981 838, représenté aux présentes par ses gérants Monsieur Olivier KEUNEBROEK ? Madame Noémie ZERAH et Monsieur Paul KEUNEBROEK.

D'AUTRE PART

IL A D'ABORD ETE RAPPELE CE QUI SUIIT ENTRE LES PARTIES

Que suivant acte sous signature privées en date à LE PLESSIS BOUCHARD du 11 juillet 1995, la SCI ARFA, aux droits de laquelle se trouvent actuellement les consorts LEGENDRE a fait bail et donné à loyer commercial à Madame LURIER Christiane aux droits de laquelle se trouve la SARL LIBRAIRIE SAINT NICOLAS, pour une durée entière de NEUF ANNEES ENTIERES ET CONSECUTUIVES ayant commencé à courir le 11 juillet 1995 pour se terminer le 10 juillet 2004, divers locaux commerciaux dépendant du Centre Commercial LES HAUTS DE SAINT NICOLAS et ce à usage de librairie papeterie.

Ce bail a eu lieu moyennant outre diverses charges et conditions que les parties dispensent expressément de rapporter ici, un loyer annuel de CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS ET SEIZE CENTIMES (5.488,16 €) payable mensuellement et à terme échu et pour la première fois le 1^{er} août 1995.

Ledit bail s'est trouvé renouvelé entre les parties à compter du 10 juillet 2004 suivant acte reçu par Maîtres Marie-Christine KEY et Patrice PLANCHON, Notaires associés à SANNOIS, Madame Christiane CLUZEL sus nommée a cédé tous ses droits aux présent bail à la SARL LIBRAIRIE SAINT NICOLES à compter du 16 juillet 2008.

Les consorts LEGENDRE ayant demandé révision du loyer dont s'agit à compter du 11 juillet 2007, conformément à la législation sur les baux commerciaux et au bail à compter du 11 juillet 2007 et la SARL LIBRAIRIE SAINT NICOLAS ayant accédé à cette demande

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT ENTRE LES PARTIES

Le loyer faisant l'objet du bail renouvelé a été porté à compter rétroactivement du 11 juillet 2007 pour une seconde période triennale à la somme de HUIT MILLE CINQ CENT DEUX EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES (8.502,48 €) par an payable mensuellement et d'avance.

COMPLEMENT DE DEPOT DE GARANTIE

Il a été versé par SARL LIBRAIRIE SAINT NICOLAS aux consorts LEGENDRE qui le reconnaissent et lui en consent bonne et valable quittance d'autant une somme de DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (295,62 €) à titre de complément de dépôt de garantie.

Il n'est apporté aucune autre modification au bail sus analysé.

ENREGISTREMENT

L'enregistrement des présentes n'est pas requis.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et suites sont à la charge de la Société preneuse qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

FAIT EN TRIPLES EXEMPLAIRES A CORMEILLES EN PARISIS

Le 18 juin 2009