



**MANDATAIRE**  
Agence du **PARC IMMOBILIER**  
20 Place Aristide BRIAND 33400 TALENCE  
RCS N° 799459201 - S.A.S au capital de 7500 € euros  
Représenté par Monsieur LE DUY- PHUONG - Président  
Cartes Professionnelles Gestion et Transaction : 33063-3462  
Délivrées par la Préfecture de la Gironde Le 28/02/2014  
Garant : SOCAF 26, Avenue de Suffren 75015 PARIS  
Garantie : Gestion 150 000 Euros - Transaction Sans octroiement de fonds 110 000 Euros  
Mail : duparcimmobilier@gmail.com Tel : 06 28 07 31 06

## RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES

**M. DARREGUET Jean-Michel, demeurant 22 Rue des Entrepreneurs – 33120 ARCACHON et né le 11/01/1951 à ARCACHON.**

Représenté par SAS du PARC IMMOBILIER – 20 PLACE ARISTIDE BRIAND – 33400 TALENCE

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"  
d'une part,

**ET**

**La société EURL ZAMMIT**  
**N°534158381 RCS BORDEAUX, immatriculation le 18/08/2011**  
**Capital 800,00 euros**  
**Siège Social 16 Rue Edmond Michelet - 33000 BORDEAUX**  
**Activité : Salon de Coiffure**  
**Enseigne : Saint Algue**  
**Gérant Monsieur ZAMMIT Didier Robert**  
**Né le 09/01/1961 à VIRY CHATILLON (91170), demeurant 16 rue du LUC – 33600 PESSAC.**  
**Anciennement la SARL MATISSE DS**  
**Contacts : 06 13 28 54 08 / didiersaintalgue@hotmail.fr**

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"  
d'autre part

**PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIVIT :**

### EXPOSE

I - En date du 28/07/2006, l'INDIVISION DARREGUET représentée par M. DARREGUET Alain Yves, (33260), 18 avenue de Verdun identifiée au SIREN sous le numéro 402 634 521

JMD

DC

et a consenti un bail commercial à la La SARL MATISSE DS pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2006 pour se terminer le 30 septembre 2015.

II – La SARL MATISSE DS a été dissoute le 01/08/2011 et M. ZAMMIT a reconstitué une société sous la forme juridique d'une EURL : EURL ZAMMIT.

III - Par lettre simple reçue le 14/01/2016, L'EURL ZAMMIT a demandé le renouvellement dudit bail à l'INDIVISION DARREGUET, pour une durée de 9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

IV- Aux termes d'un acte notarié, reçu par l'office notarial de Maître LAFON DUCOURAU, le 7 septembre 2015 il a été constaté le PARTAGE entre Monsieur DARREGUET Alain Yves et Monsieur DARREGUET Jean Michel, du bien situé dans un ensemble immobilier au 11 rue du Docteur Nancel Penard et 16 rue Edmond Michelet à l'angle de ces deux voies, formant la section cadastrale KD n°157 comprenant au rez-de-chaussée : un local commercial composé d'une pièce de 90 m2 avec une cave et de trois étages avec grenier mansardé au profit de M. DARREGUET Jean Michel.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu d'établir un renouvellement de bail à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2015 concernant les locaux sis à BORDEAUX (33000) 16 RUE EDMOND MICHELET.

Le présent acte a pour objet de formaliser cet accord.

**CECI EXPOSE, IL EST PASSE AU BAIL COMMERCIAL OBJET DES PRESENTES :**

M. DARREGUET Jean Michel donne à bail à loyer à titre commercial à L'EURL ZAMMIT, qui accepte, en renouvellement du bail visé à l'exposé qui précède, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce des articles D.145-12 à D.145-19, R.145-1 à R.145-33 du Code de Commerce et conformément aux dispositions abrogées du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les lieux ci-après désignés, aux clauses, charges et conditions du bail précédent daté du 28/07/2006 ayant pris effet le 1<sup>er</sup> octobre 2006, ainsi qu'aux nouvelles clauses, charges et conditions suivantes qui s'ajoutent et/ou se substituent aux précédentes.

## **GARANTIES**

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, ou la loi, *le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire* énoncé en l'exposé qui précède et ses renouvellements successifs :

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

JMD

DZ

- qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, étant précisé que le preneur n'aura à sa charge que le paiement du différentiel entre le coût de l'embellissement et le coût du remplacement à l'identique.

- qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

-Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

-Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

-Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel

« s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

## **DESIGNATION**

Un local commercial en rez-de-chaussée situé 16 rue Edmond Michelet – 33000 BORDEAUX comprenant : une pièce d'une superficie de 90m<sup>2</sup>, plus une cave.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du « Preneur » qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

## **DESTINATION**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le « Preneur » à l'exploitation de son activité de SALON DE COIFFURE.

Toutefois, le « Preneur » peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de Commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L145-48 du même Code.

## **DUREE**

Le présent contrat est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 pour se terminer le 30 septembre 2024.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale conformément aux dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce, en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

## **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **21 739,92 €** (VINGT ET UN MILLE SEPT CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT DOUZE CENTIMES), à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 que le Preneur s'oblige à payer en 12 termes mensuels égaux et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois, sur présentation d'un avis d'échéance établi par le Bailleur, sachant que le délai administratif pour le traitement de cet avis est d'un mois.

## **REVISION**

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisable chaque année au 1<sup>er</sup> octobre, selon la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC). La prochaine révision interviendra le 1<sup>er</sup> octobre 2016, en prenant pour indice celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 (108.38).

Pour les prochaines indexations : le loyer de référence sera le loyer en vigueur au moment de l'indexation. Il s'agit du loyer résultant de l'indexation annuelle précédente.

JYD

02

L'indice de référence sera l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation du loyer et l'indice de comparaison sera le même indice de l'année suivante, de sorte que soient toujours pris en compte uniquement quatre trimestres indiciaires.

### **PROVISION POUR CHARGES**

Le preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision de 30 €, qui demeure inchangée.

Il conviendra de rajouter chaque année la participation du PRENEUR à la taxe annuelle d'enlèvement des ordures ménagères.

### **HONORAIRES DE LOCATION – FRAIS**

Aucun frais n'est facturé au Preneur.

### **TVA**

Le Bailleur déclare ne pas avoir opté pour l'assujettissement des loyers et charges locatives à la TVA, ce dont le Preneur lui donne acte.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs, cités en tête des présentes.

**TOUTES LES AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL DU PRECEDENT BAIL DATE DU 28 JUILLET 2006 AYANT PRIS EFFET AU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2006 ET LE PRESENT ACTE DE RENOUELEMENT FORMANT UN TOUT INDIVISIBLE.**

Fait à Talence,  
Le 01 Octobre 2015  
En deux exemplaires.

**Le Preneur**

**Le Bailleur**

« Lu et Approuvé »

**ÉURL ZAMMIT**

18, rue Edmond Michelet

33000 BORDEAUX

Siret: 534 158 361 00010

« Lu et Approuvé »