

ARRET DE TRIBUNAL PAVÉ SUR PACTE
N° 1146 / 1973

REPUBLIQUE FRANCAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

MR146 /
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX
Et le onze JUILLET

Maitre Jacques AVINEN soussigné, Notaire de la
Société Civile Professionnelle, titulaire de l' Office Notaria
de SAINT-MEDARD-EN-JALLES (Gironde), 5 Place des Anciens
Combattants d'A.F.N.,

A reçu le présent acte comportant BAIL COMMERCIAL.
Au cours des présentes certains termes auront une
acception spéciale savoir:

- "LE BAILLEUR" désignera le ou les propriétaires qui
en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur
charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette
solidarité soit rappelée chaque fois.

- "LE PRENEUR" désignera le ou les locataires qui en
cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur
charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette
solidarité soit rappelée chaque fois.

- "LE BIEN" désignera les biens et droits immobiliers
objet du présent bail.

" BAILLEUR "



" PRENEUR "



AF



- BAIL -
=====

"LE BAILLEUR" donne à bail à loyer à titre commercial, conformément au décret n°53-960 du 30 Septembre 1953 et aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié, notamment celles de la loi n°65-356 du 12 Mai 1965, au "PRENEUR" qui accepte, le "BIEN" dont la désignation suit :

A EYSINES, 110 Avenue du Médoc, un local situé au rez-de-chaussée en façade de l'immeuble, pour une contenance approximative de 55 m2, comprenant :

Parking commun avec la boutique mitoyenne sur rue avec accès direct .

un local avec vitrine, deux pièces à la suite, un sanitaire à droite, une pièce véranda donnant latéralement sur la partie droite des locaux en regardant la façade.

Le tout (sauf la véranda) ayant été entièrement refait à neuf (électricité, sol, carrelage, plafond suspendu, sanitaire et chauffage par convecteurs) au troisième trimestre 1988.

DUREE
=====

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commencent à courir à compter premier juillet 1990

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret sus énoncé du 30 Septembre 1953, "LE PRENEUR" aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délai de l'article 5 dudit décret et "LE BAILLEUR" aura la meme faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du meme décret afin de construire, de reconstruire le "BIEN" existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX
=====

"LE BIEN" présentement loué devra servir au "PRENEUR" exclusivement à l'exploitation du commerce de COIFFURE et tout autre activités s'y rapportant

Toutefois, en cas de cession, le PRENEUR pourra céder son droit au bail à toutes activités à l'exception de tout cabinet d'assurances, toutes activités alors exercées dans le local mitoyen, et de tout commerce malodorant, polluant, bruyant ou de restauration.

Conformément aux dispositions des articles 35-1 à 35-

du décret du 30 Septembre 1953, le "PRENEUR", dans les conditions prescrites par lesdits articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au "BAILLEUR" l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.

CHARGES ET CONDITIONS

=====

1°- Concernant "LE PRENEUR"

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que "LE PRENEUR" s'oblige à exécuter, savoir:

ETAT DES LIEUX - Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

ENTRETIEN-REPARATION - Il les entretiendra en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparation locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre "LE BAILLEUR", l'entretien complet de la devanture et des fermetures de sa boutique. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

GARNISSEMENT - Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

TRANSFORMATIONS - Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "BAILLEUR", aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du "BAILLEUR" dont les honoraires seront à la charge du "PRENEUR".

AMELIORATIONS - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le "PRENEUR" même avec l'autorisation du "BAILLEUR" resteront en fin de bail la propriété de ce dernier sans indemnité.

TRAVAUX - "LE PRENEUR" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévation et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si cette durée excédait quarante jours.

JOUISSANCE DES LIEUX - "LE PRENEUR" devra jouir des

lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants; notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc., et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité, etc..., faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

EXPLOITATION DU COMMERCE - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le "PRENEUR" devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter; la boutique devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermeture d'usage; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. "LE PRENEUR" ne pourra faire entrer ni entreposer de marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucun déchargement ou déballage même temporaire dans l'entrée de l'immeuble.

Il ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche ni aucun écriteau quelconque autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

CHARGES ET IMPOTS DIVERS - "LE PRENEUR" devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnels et en justifier à toutes réquisition "DU BAILLEUR" et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il remboursera au "BAILLEUR", en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la Loi du 1er Septembre 1948.

ASSURANCES - Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail à une compagnie solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du "BAILLEUR".

CESSION - SOUS LOCATION - "LE PRENEUR" ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du "BAILLEUR" sauf toutefois, dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas le "PRENEUR" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupant ou non les lieux loués.

En outre toutes cessions ou sous locations devront avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé payable entre les mains du "BAILLEUR". Ces cessions et sous locations devront être réalisées par acte authentique en suite des présentes auquel le "BAILLEUR" sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais.

D

VISITE DES LIEUX - "LE PRENEUR" devra laisser "LE BAILLEUR", son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand "LE BAILLEUR" le jugera à propos.
REMISE DES CLEFS - Il rendra les clefs des locaux le jour où finira le bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précèdeit nonobstant tout préjudice de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de réparer contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.
DEMOLITION - Si par cas fortuit, force majeure ou tout autre cause l'immeuble venait à être démolli ou déclaré inhabitable, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité du "BAILLEUR".
TOLERANCES - Aucun fait de tolérance de la part du "BAILLEUR" quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du "PRENEUR", ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au "PRENEUR" en vertu du bail, de la loi ou des usages à moins du consentement exprès et par écrit du "BAILLEUR".
 2°-Concernant "LE BAILLEUR"
 De son côté, "LE BAILLEUR" s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du "PRENEUR" en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.
 Il s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués un commerce simultané à celui du "PRENEUR" et il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "PRENEUR".
 "LE BAILLEUR" décline toute responsabilité à raison des votes qui pourraient être commis chez "LE PRENEUR" par tous tiers, "LE PRENEUR" accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.
 "LE BAILLEUR" est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer dans le cas où, par fait de force majeure il y aurait interruption de fourniture d'eau, d'électricité, etc...
 Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des locaux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au "BAILLEUR", le "PRENEUR" renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.
 Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

DROIT D'ENTREE

=====

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le "PRENEUR" au "BAILLEUR" d'une somme de 80.000 FRANCS (QUATRE-VINGT MILLE FRANCS) que ledit preneur a versée, savoir :

- à concurrence de HUIT MILLE FRANCS (8.000 francs) ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné, au BAILLEUR qui le reconnaît et en accorde quittance d'autant au PRENEUR.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

- Quant au solde, soit la somme de SOIXANTE DOUZE MILLE FRANCS (72.000 francs), elle est stipulée payable en une seule fois, au plus tard le 20 aout 1990, sans intérêt, directement entre les mains du BAILLEUR.

Cette somme sera acquise au BAILLEUR, à titre définitif, sans aucune exception ni réserve, de sorte que le PRENEUR ne pourra jamais la revendiquer ni en totalité ni en partie, quelque soit le sort des présentes par la suite, fussent-elles résiliées ou résolues pour quelque motif que ce soit et sans que ledit "BAILLEUR" puisse être tenu à aucune restitution ou à une imputation quelconques sur les loyers annuels ci-après.

QUALIFICATION DU DROIT D'ENTREE.- Les parties conviennent expressément que le droit d'entrée ci-dessus convenu s'analyse en une indemnité destinée à compenser la dépréciation du BIEN résultant de l'octroi au preneur de la "Propriété commerciale".

En conséquence, et puisque cette somme de peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyers, il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyers ultérieures.

Le loyer correspondant par ailleurs à la valeur locative des biens, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître, il ne sera également tenu aucun compte de ce versement lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

PROMESSE DE PRIVILEGE DE NANTISSEMENT-TRANSPORT D'INDEMNITE

=====

D'EVICITION

=====

A titre de garantie "LE PRENEUR" promet d'affecter à titre de nantissement en gage, au profit du "BAILLEUR" qui accepte, "LE FONDS" qu'il se propose de créer dans les lieux loués aux présentes, savoir : un fonds de commerce COIFFURE exploité par le PRENEUR et pour lequel il est en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

En ce compris tous les éléments corporels et incorporels dudit fonds, à la sureté du paiement des sommes à lui dues, en principal, intérêts et de tous frais accessoires quelconques.

Au moyen de ce nantissement "LE BAILLEUR" aura et exercera sur les différents éléments du "FONDS" tous les droits, actions et privilèges conférés par la loi au créancier nanti d'un gage, pour se faire payer sur le prix à en provenir

H

du montant de sa créance, en principal, intérêts, frais et accessoires quelconques, par préférence au débiteur et à tous autres.

Les parties conviennent expressément que le présent nantissement affecte non seulement tout le matériel compris actuellement dans ce "FONDS", mais encore celui qui sera acquis en renouvellement ou en augmentation, il s'étendra à toutes prorogations du bail des lieux où ledit fonds est exploité, ou à tout bail nouveau, ainsi qu'à toutes succursales ou établissements secondaires créés avant complète libération des causes des présentes. En conséquence, "LE PRENEUR" s'engage formellement à conférer à ses frais, au profit du BAILLEUR dans les dix jours de la demande de celui-ci, un nantissement en premier rang sur ces éléments nouveaux, pour sûreté de ce qui resterait alors du en principal, intérêts, frais et accessoires quelconques.

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

=====

Le "FONDS" devra, jusqu'au paiement intégral des sommes dues au "BAILLEUR" être assuré contre les risques d'incendie pour un capital jugé suffisant par "LE BAILLEUR".

"LE PRENEUR" s'oblige à justifier, à toute réquisition, de cette assurance et du paiement des primes. À défaut, "LE BAILLEUR" pourra lui-même payer toutes primes et contracter toutes assurances, les sommes avancées par lui à ce titre étant immédiatement exigibles.

En cas de sinistre, les indemnités dues par l'assureur seront, jusqu'à concurrence du montant de la créance résultant des présentes versées directement par lui au "BAILLEUR", à qui "LE PRENEUR" donne à cet effet toutes délégations nécessaires.

"LE PRENEUR" aura la faculté de rétablir LE BIEN" dans son état primitif dans le délai de trois mois à partir du sinistre. L'indemnité sera alors remise au "PRENEUR" déduction faite de ce qui sera exigible, par acomptes qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou de l'achat du matériel et marchandises, constaté, s'il y a lieu, par un délégué du "BAILLEUR".

Si, à l'expiration de ce délai de trois mois, "LE PRENEUR" n'a pas commencé les travaux de mise en état et n'a pas acheté le matériel et les marchandises ou s'il a notifié son intention de ne pas poursuivre l'exploitation du fonds, l'indemnité sera définitivement acquise à due concurrence au "BAILLEUR" et imputée sur la créance comme versement par anticipation.

-LOYER-

=====

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUARANTE DEUX MILLE FRANC (42.000 francs) outre le montant de la T.V.A., soit SEPT MILLE HUIT CENT DOUZE FRANCS (7.812 Francs) que le "PRENEUR" s'oblige à payer suivant les modalités ci-après convenues entre les mains du "BAILLEUR" ou de son mandataire, en son domicile ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Ne sont pas compris dans ledit loyer, les prestations, taxes locatives et fournitures individuelles énumérées à l'article 38 de la loi n°48-1360 du 1er Septembre 1948 et toutes celles qui pourraient y être incorporées par la suite, les parties déclarant vouloir se soumettre à cette loi

CLAUSE RESOLUTOIRE- A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation 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" et l'expulsion du "PRENEUR" et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles pas le délai sus-indiqué.

MODALITES DE PAIEMENT - Le loyer annuel ci dessus fixé est payable de la manière suivante:

Par mois et d'avance à compter du premier juillet 1990.

REVISION DU LOYER

=====

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé à l'expiration de chaque période annuelle dans les conditions prescrites par la Loi.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le "PRENEUR" ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

A titre indicatif, il est ici précisé que le loyer a été fixé en fonction du dernier indice connu du coût de la construction qui est celui du 4ème Trimestre 1989 (927).

-CAUTION-

=====

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du "PRENEUR", ce dernier a versé au "BAILLEUR" en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de 3.500 FRANCS (TROIS MILLE CING CENTS FRANCS)

De laquelle somme, le "BAILLEUR" consent au "PRENEUR" bonne et valable quittance sans réserve.

Cette somme sera conservée par le "BAILLEUR" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que le

"PRENEUR" pourrait devoir au "BAILLEUR" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle est remise au "BAILLEUR" à titre de nantissement, en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "PRENEUR", ce versement de garantie restera acquis au "BAILLEUR" à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

-FISCALITE-

=====

En conformité des dispositions de l'article 10 de la Loi N°69-1168 du 26 Décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'Enregistrement.

Les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration que le "BAILLEUR" s'oblige à souscrire conformément à l'article 395 du Code Général des Impôts et ils seront remboursés à ce dernier par le "PRENEUR" qui s'oblige à lui en verser le montant lors de l'échéance du terme qui suivra son acquit.

FRAIS

=====

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le "BAILLEUR" seront supportés et acquittés par le "PRENEUR" qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

=====

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites les parties font election de domicile savoir:

"LE BAILLEUR" en sa demeure sus-indiquée

"LE PRENEUR" dans les lieux loués.

DONT ACTE,

Etabli sur 9 pages,

Fait et passé à SAINT-MEDARD-EN-JALLES, (Gironde)

En l'Office Notarial

Et après que lecture leur en ait été donnée, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné

Suivent les signatures .

"Eurepistré à Bordeaux - Meripac

"le 23 juillet 1990 - Beau 223 - n° 1-

"Recu = 430 F." "

FF

EN CONSEQUENCE,

LA REPUBLIQUE FRANCAISE mande et ordonne à tous
Huissiers de Justice sur ce requis de mettre les présentes
à exécution

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les Tribunaux de Grand Instance d'y tenir
la main ,

A tous Commandants et Officiers de la force publique
de prêter main forte, lorsqu'ils en seront légalement requis,

EN FOI DE QUOI, les présentes établies sur 10
pages contenant aucun renvoi ni mot nul -----
ont été collationnées, reconnues conformes à la minute,
signées, scellées, et délivrées par le Notaire associé sous-
signé

POUR COPIE EXECUTOIRE



**AVENANT de BAIL COMMERCIAL
(Reconduction du bail enregistré le 23 juillet 1990, bordereau 223-n°1)**

Local commerce, 110 avenue du Médoc - "Le Vigean"- 33320 EYSINES

Entre les soussignés,



Ci-après désignée, le "BAILLEUR" d'une part.

Et,



Ci-après désignée, "LE PRENEUR" d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit.

Le 1^{er} juillet mil neuf cent quatre vingt dix neuf, le bail a été reconduit dans toutes ses charges et conditions pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commençaient à courir à compter du 1^{er} juillet mil neuf cent quatre vingt dix neuf (bail enregistré à BORDEAUX-MERIGNAC le 23 juillet 1990 bordereau , 223-n°1). Lesquelles conditions de locations d'origine sont ici reportées,

Le bailleur donne bail à loyer commercial, conformément au décret du 30 septembre 1953. au preneur qui accepte,

un bien, à Eysines, 110, avenue du Médoc, situé en rez de chaussée, en façade de l'immeuble, pour une contenance approximative de 55 m², à l'exploitation d'un commerce d'opticien et toute autre activité s'y rapportant,

En date de novembre 2006, [redacted] ayant fait l'acquisition du fonds de commerce auprès de la [redacted], lors de cette cession, le Bailleur avait donné autorisation au CESSIONNAIRE de bénéficier du droit au renouvellement de son bail.

Ceci étant exposé,

il est précisé,

que,

Le bail commercial reconduit une première fois, le 1^{er} juillet mil neuf cent quatre vingt dix neuf, dans toutes ses charges et conditions, pour une durée de neuf années entières est à nouveau reconduit dans les mêmes clauses et conditions pour la même durée et ce à compter du 1^{er} juillet 2008.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du 30 septembre 1953, le « Preneur » aura seul faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délai de l'article 5 dudit décret et le « Bailleur » aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10 13 et 15 du même décret afin de construire, de reconstruire le BIEN existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autoriser dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le loyer mensuel est de 1014,83 Euros ttc (dont 166,31 € de TVA) -indice de référence du 4^{ème} trimestre 2007: 1474.

Le loyer sera normalement indexé comme au préalable à l'échéance de juillet 2009 sur la base de l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre 2008.

La destination des lieux est inchangée.

Les charges et conditions restent identiques.

Le Bailleur

Le Preneur

AVENANT DE BAIL COMMERCIAL
(reconduction du bail enregistré le 23 juillet 1990 Bordereau 223-n°1)

Local commerce , 110 avenue du médoc - le Vigean - 33320 EYSINES.

Entre les soussignés,



Ci-après désigné, le "BAILLEUR",

D'une part.

Et,



Ci après désignée, le "PRENEUR",

D'autre part.

il a été arrêté et convenu ce qui suit ,

L'an mil neuf cent quatre vingt dix et le onze juillet, le "Bailleur" a donné Bail à loyer à titre commercial au "Preneur", un local sis au VIGEAN ,110 avenue du MEDOC (33320 EYSINES) par devant Maître Jacques AVINEN,

Notaire, lesquelles conditions de locations sont ici reportées.

Le Bailleur donne bail à loyer commercial , conformément au décret du 30 septembre 1953, au preneur qui accepte, un bien , à Eysines, 110 , avenue du médoc , situé en Rez de Chaussée , en façade de l'immeuble , pour une contenance approximative de 55 M2.

à destination de "exclusivement à l'exploitation de commerce de coiffure et toute autre activité s'y rapportant, moyennant un loyer annuel de 42000 frs IIT et hors charges , payable par mois et d'avance .Le loyer ci-dessus fixé sera révisé à l'expiration de chaque période annuelle dans les conditions prescrites par la loi. A titre indicatif, il est rappelé que le loyer a été fixé en fonction du dernier indice connu du coût de la construction qui est celui du 4ème Trimestre 1987 (927).

ceci étant exposé

Il est précisé ,

que,

Le bail commercial établi l'an mil neuf cent quatre vingt dix , le onze juillet et se terminant après une période de neuf années consécutives soit le 1er juillet mil neuf cent quatre vingt dix neuf (enregistré à BORDEAUX-MERIGNAC le 23 juillet 1990 bordereau , 223-n°1)

est reconduit dans toutes ses charges et conditions pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du premier juillet 1999.

conformément aux dispositions de l'article 3-1 du 30 septembre 1953, le "Preneur" aura seul faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délai de l'article 5 dudit décret et le "Bailleur" aura la même faculté s'il entend invoquer les disposition des articles 10,13 et 15 du même décret afin de construire , de reconstruire le "BIEN" existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La destination des lieux est inchangée.

Les charges et Conditions restent identiques.

Eysines, le 31 août 1999.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR