

65-67 ROUTE DE TOULOUSE TRONCHET

BAIL COMMERCIAL Abou ✓

3-6-9

1/7/2006 → 30/6/2015

SAOL PIEMSI

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS  
Compte n° 1052638  
L'AN DEUX MILLE SIX  
Le 29 juin

Maître Patrick YAIGRE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Patrick YAIGRE et Philippe YAIGRE, notaires, associés de la société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial" dont le siège est situé à BORDEAUX (Gironde), 14 rue de Grassi",

A reçu le présent acte authentique contenant **BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après nommées :

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Madame [REDACTED], retraitée, divorcée et non remariée de  
Monsieur [REDACTED]  
Demeurant à BORDEAUX (33200), [REDACTED]  
Née à [REDACTED]

Ci-après dénommé "Le BAILLEUR",

La société dénommée "PIEMSI", Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 Euros, dont le siège social est au PYLA SUR MER (33115), 2 square du Zenith, immatriculée au R.C.S. de BORDEAUX et identifié au répertoire SIREN sous le numéro 327 976 882.

Représentée par Madame [REDACTED], agissant au nom et en qualité de gérant, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de la collectivité des associés en date du 30 mai 2006

Ci-après dénommé "Le LOCATAIRE".

**BAIL COMMERCIAL**

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent ci-après, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances. Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Il est ici observé que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

#### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à TALENCE (33400) Route de Toulouse, les locaux portant les numéros 65 et 67 de la Route de Toulouse, comprenant : bureau, sanitaires, réserve, fournil, réception clientèle, d'une superficie approximative de 160m², tel qu'il apparaît sur le plan ci-joint

ainsi que l'aire de stationnement située sur le devant, tel qu'il apparaît sur le plan ci-joint.

#### DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du PREMIER JUILLET DEUX MILLE SIX (1er juillet 2006) jusqu'au TRENTE JUIN DEUX MILLE QUINZE (30 juin 2015).

#### DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de boulangerie pâtisserie chocolaterie glaces traiteur salon de thé viennoiserie petite restauration vente à emporter épicerie fine

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité. Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

#### LOYER

##### Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT-NEUF MILLE CENT TRENTE EUROS (29.130 €) hors TVA, hors charges, soit 2.427,50 Euros par mois hors TVA hors charges

##### Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable entre le 1<sup>er</sup> et le 5 de chaque mois et pour la première fois entre le 1<sup>er</sup> et le 5 juillet 2006

##### Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

#### REVISION DU LOYER

Les parties précisent que pour fixer le loyer, elles se sont basées sur l'indice national du coût de la construction du 4ème trimestre 2005, publié par l'INSEE, lequel était de 1332.

Elles conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice du coût de la construction du trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'aucune notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de



réception, ni aucune mise en demeure ne soient nécessaires pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

#### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxe entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement.

Le BAILLEUR qui opte pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au LOCATAIRE le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

Le LOCATAIRE a versé à titre de dépôt de garantie la somme de QUATRE MILLE HUIT CENT CINQUANTE CINQ EUROS (4.855,00 €)

#### **DONT QUITTANCE**

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au BAILLEUR la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au LOCATAIRE par le présent bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des loyers, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mise à la charge du LOCATAIRE par des textes légaux ou réglementaires.

Il sera remboursé au locataire dans les trois mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas le LOCATAIRE ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Cette somme a été remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes 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 LOCATAIRE, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

### CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

#### A - CONDITIONS COMMUNES

##### 1°) Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code, et 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 même code, afin de construire, 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.

##### 2°) Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

##### 3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

##### 4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877

du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

### **B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

#### **1°) Etat des lieux**

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance. A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

#### **2°) Entretien - Réparations**

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

#### **3°) Garnissement**

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

#### **4°) Transformations**

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

#### 5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

#### 6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

#### 7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou 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 ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

#### 8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

#### 9°) Impôts et charges divers

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.



### Taxe foncière

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR, sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement.

### 10°) Assurances

Le LOCATAIRE devra :

- répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.

- faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce.

- contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

- justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

- déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.

- déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

Il s'engage à laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

Il s'engage à ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, et également des dégâts causés par la condensation ou autre.

Il renonce à tout recours contre le BAILLEUR :

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications.

- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Il s'engage à donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou à son représentant, à ses architectes ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

### 11°) Cession - Sous-location

Il 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, excepté dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est



contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges 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.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

#### 12°) Visite des lieux

Il 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. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

#### 13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

#### 14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

#### 15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

#### **16°) Tolérances - Modifications**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

#### **17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture**

Le LOCATAIRE devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment du règlement de copropriété.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Enfin, le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Précision faite que le bailleur a autorisé le locataire à faire apposer sur le terrain loué, un panneau publicitaire 4 X 3. Le locataire pourra, s'il le désire, le faire retirer.

#### **C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION**

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du LOCATAIRE.

#### **INTERDICTIONS AU BAILLEUR**

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs :

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE,

- de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

**CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE**

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

Le montant des honoraires s'élève à la somme de 1.221,00 Euros toutes taxes comprises.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

**DONT ACTE sur dix pages.**

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures de Madame Aline QUERO, Madame <sup>B</sup>ROUPIN et Patrick YAIGRE, ce dernier notaire.

Suit la mention d'enregistrement : Enregistré à SIE DE BORDEAUX CENTRE le 04 Juillet 2006, bordereau n°2006/1524, case n°6.

Reçu: 25€

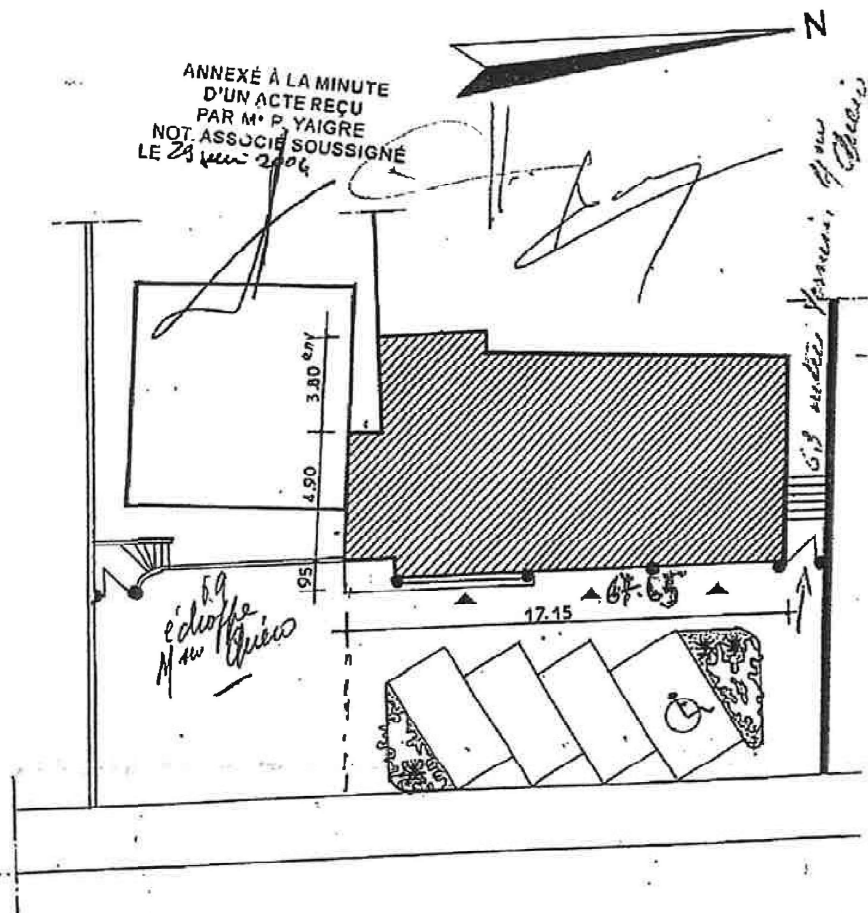
Signé : Mme MALAVAL

Suivent les annexes.

# PLAN DE MASSE

ECHELLE : 1/500<sup>e</sup>

ANNEXÉ À LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU  
PAR M. P. YAIGRE  
NOT. ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ  
LE 23 <sup>juin</sup> 2006



ROUTE DE TOULOUSE



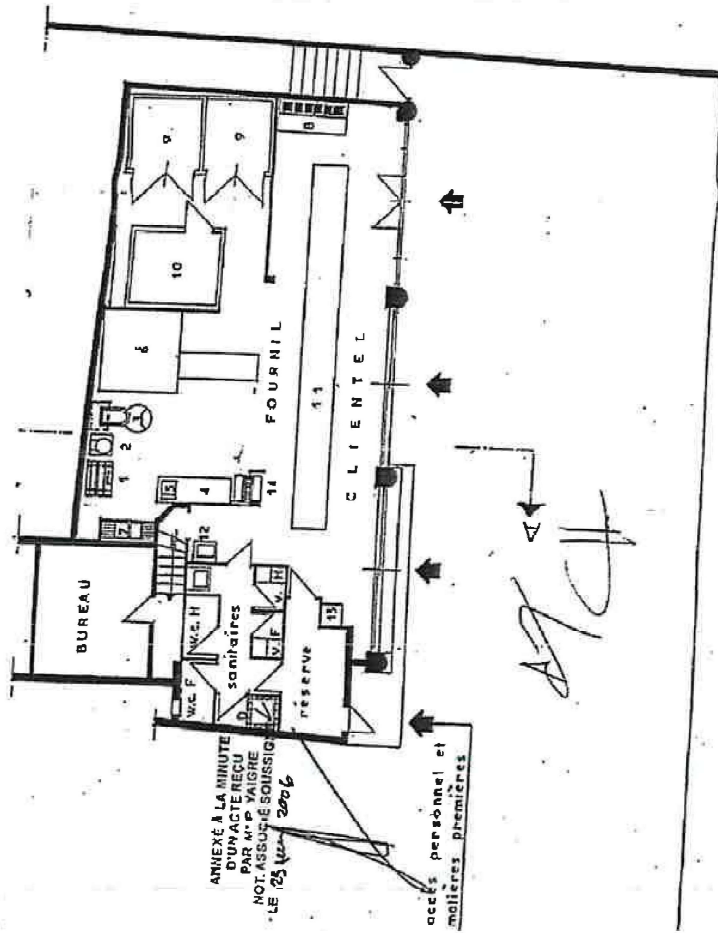
22

12

ECHELLE: 1/1000

# VUE EN PLAN

| LEGENDE |                   |
|---------|-------------------|
| 1       | FACONNEUSE        |
| 2       | DIVISEUSE         |
| 3       | PETRI             |
| 4       | TABLE             |
| 5       | BALANCE           |
| 6       | FOUR              |
| 7       | PLONGE            |
| 8       | TOUR REFRIGERE    |
| 9       | CHAMBRE DE POUSSE |
| 10      | CHAMBRE FROIDE    |
| 11      | VITRINES          |
| 12      | LAVE MAINS        |
| 13      | BOISSONS          |
| 14      | TRANCHEUR         |



ROUTE DE TOULOUSE

EN CONSEQUENCE

LA REPUBLIQUE FRANCAISE MANDE ET ORDONNE

A 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 Grande 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, la présente copie exécutoire établie sur ~~TOUTE~~ pages a  
été reconnue exactement conforme à l'original ne contenant ni autre renvoi, ni  
autre blanc, ligne mot ou chiffre rayé nul, signée et scellée par Philippe YAIGRE  
notaire à BORDEAUX,

POUR COPIE EXECUTOIRE délivrée à Madame Aline QUERO



Les p...  
ASSEN...  
itution...  
nère p...  
du 26.1...  
le p...  
si toute sub...  
ées à la de...  
ecret 71 s...



\* \* \* \* \*

**\* DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL \***

\* \* \* \* \*

**L'AN DEUX MILLE QUINZE  
ET LE DOUZE JANVIER  
A LA REQUETE DE :**

SARL PIEMSI représentée par son gérant Mme [REDACTED]  
domiciliée en cette qualité au siège social 65, route de  
Toulouse 33400 TALENCE.

Locataire de divers lieux dépendant d'un immeuble sis à  
TALENCE (33400) 65, route de Toulouse,

*Patrick PARCELLIER  
Huissier de Justice Associé, Membre de la Société Civile  
Professionnelle Bruno MOUNISSENS - Patrick PARCELLIER,  
Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, dont le siège  
social est situé 118 B Cours Desbief à ARCACHON, soussigné,*

**SIGNIFIE ET DECLARE A:**

Mme [REDACTED], demeurant [REDACTED]  
[REDACTED]

où étant et parlant comme il est indiqué en fin d'acte.

Je vous rappelle que vous êtes propriétaire de divers locaux à  
usage commercial dépendant de l'immeuble sis à TALENCE (33400)  
**65, route de Toulouse, dont la partie requérante est locataire.**

**A ce titre, elle bénéficie d'un bail que vous lui avez consenti  
le 29 juin 2006 pour une durée de neuf années à partir du  
1er juillet 2006.**

**La demanderesse remplit les conditions prescrites par les  
textes et dispositions légales pour bénéficier du droit au  
renouvellement.**

Conformément aux dispositions de l'article L 145-10 du Code  
de Commerce, la requérante entend par la présente solliciter  
le renouvellement du bail pour neuf années à compter du  
1er juillet 2015.

Il est ici rappelé au bailleur, conformément aux prescriptions de  
l'article L 145-10 alinéa 4 du Code de Commerce :

" 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."

S O U S T O U T E S R E S E R V E S

**1 ère  
EXPEDITION**



## SIGNIFICATION DE L'ACTE

S1

Acte ..... : DRBC DEMANDE RENOUVEL BAIL COMMERCIAL  
Date ..... : 12/01/15  
Dossier ... : 1293330 PIEMSI SARL /QUERO ALINE

Cet acte a été remis, par l'huissier de justice, suivant les déclarations qui lui ont été faites, dans les conditions indiquées ci-dessous :

AU DOMICILE

N'ayant pu obtenir sur place d'indications sur le lieu où rencontrer le destinataire, ces circonstances rendant impossible la signification à personne, la copie de l'acte pour :

&gt;01&lt;

Mme



a été remise, sous enveloppe fermée ne portant que l'indication des nom et adresse du destinataire de l'acte et le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli, à une

---> PERSONNE PRESENTE : , son fils  
ainsi déclaré(e)

qui a accepté de recevoir l'acte. Un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure civile avec la copie de l'acte a été adressée le 13/01/15 .

Chaque copie du présent acte comprend: feuilles.

|                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| COUT en Euros                       | Soumis à la taxe forfaitaire. |
| Emolument                           | 80,30                         |
| Art A444-48: indemnité kilométrique | 7,67                          |
| SOU MIS à T V A 20,000 %            | -----                         |
|                                     | 87,97                         |
| T. V. A.                            | 17,59                         |
| Taxe forfaitaire art 302 bis Y CGI  | 11,16                         |
| Débours: Affranchissement           | 1,20                          |
|                                     | -----                         |
| T O T A L                           | 117,92                        |

P. PARCELLIER

