



REPUBLIQUE FRANCAISE. AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

L'AN DEUX MILLE TROIS

Le 5 *vingt trois* et *vingt quatre* janvier

Maître Patrick BERGERET, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Me Hélène SARRELABOUT-BERGERET et Me Patrick BERGERET Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à RABASTENS DE BIGORRE (HAUTES-PYRENEES), soussigné,

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

Madame Odile Marie Bernadette BRAU, sans profession, demeurant à POUMAROUS (65190), veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Yves VEDERE.

Née à POUMAROUS, le 8 Juin 1940

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR",

Et La Société dénommée " B.L.O. ", Société à responsabilité limitée au capital de 12.000 Euros, dont le siège est à TOURNAY (65190), 11, Place d'Astarac, constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, suivant acte sous seing privé en date à TOURNAY du 4 Décembre 2002 enregistré à la Recette Divisionnaire des Impôts de TARBES NORD, le 10 Décembre 2002 bordereau numéro 2002/426 case numéro 2, et en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Représentée à l'effet des présentes, par :

Madame Corinne Françoise Christiane MAURY, gérante de société, épouse de Monsieur Noël BRUNET, demeurant à TOURNAY (65190), Le Plagnon.

De nationalité française.

- Née à TOULOUSE (31), le 22 Février 1967.

8 0 |
BC

- Mariée en premières noces avec Monsieur BRUNET et soumise au régime de la séparation pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me LOCQUENEUX, Notaire à TOURNAY, le 15 Juillet 1998, préalablement à leur union célébrée à la mairie de TOURNAY, le 18 Juillet 1998.

Lequel régime matrimonial n'a subi aucune modification à ce jour, autre que celles légales.

Sa gérante en exercice, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article ONZE des statuts de ladite société et spécialement habilitée à l'effet des présentes suivant délibération des associés en date du 15 Janvier 2003 dont un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Dénommée dans le présent acte "Le LOCATAIRE".

BAIL

Le BAILLEUR par ces présentes, donne à bail à loyer à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au LOCATAIRE qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN LOUE **COMMUNE DE TOURNAY**

Dans un immeuble sis Place d'Astarac et rue Capbern, entre ces deux voies, figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante, savoir :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
E	328	" LA VILLE "	SOL		00	50

Comprenant en rez-de-chaussée, une boutique à usage de pâtisserie, confiserie, glaces, salon de thé, une petite pièce servant de réserve et WC.

Ainsi que ledit bien existe avec toutes ses dépendances.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient en propre et en toute propriété à Madame Veuve VEDERE née BRAU, tant pour l'avoir recueilli dans la succession de sa mère que par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte de partage reçu par Me LOCQUENEUX, Notaire à TOURNAY, le 17 Juillet 2000 publié au Premier Bureau des Hypothèques de TARBES, le 21 Juillet 2000 volume 2000P numéro 3615.

8 9
BC

URBANISME

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont demeurés annexés à la minute d'un acte reçu par le notaire associé soussigné, ce jour, un instant avant les présentes.

LE LCOATAIRE a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Subdivision de TRIE SUR BAISE de la Direction Départementale de l'Équipement des Hautes-Pyrénées, le 7 Octobre 2002 précisant que l'immeuble est situé en zone UA du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de TOURNAY, approuvé le 29 Mai 1990 et qu'il est soumis au droit de préemption urbain profitant à la Commune de TOURNAY.

Il est précisé que le présent bail intervient en renouvellement des conventions ci-après relatées :

A.- Aux termes d'un acte dressé par Maître Roger BAZUS, notaire associé à TOURNAY (65), le 11 octobre 1979, Monsieur Jean François BRAU et Madame Odile BRAU, veuve de Monsieur Yves VEDERE ont donné à bail à loyer au cédant, les locaux susvisés, pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} juillet 1979 pour venir à expiration le 30 juin 1988, moyennant un loyer annuel de 9.600 F., stipulé payable trimestriellement et d'avance, lequel s'est poursuivi tacitement à son expiration ;

B.- Aux termes d'un acte dressé par Maître Thierry LOCQUENEUX, notaire à TOURNAY, le 7 décembre 1999, ledit bail a été renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} juillet 1997 pour prendre fin le 30 juin 2006, moyennant un loyer annuel hors charges de 18.000 FRF hors taxe, stipulé payable trimestriellement et d'avance et révisable par période triennale en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 23 Janvier deux mille trois pour venir à expiration le vingt deux janvier deux mille douze.

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à l'exploitation d'un fonds artisanal et commercial de boulangerie, pâtisserie, traiteur, chocolaterie, confiserie, glaces, salon de thé, dépôt de pain, débit de tabacs et accessoirement débit de boissons.

Cette activité et notamment celle de débit de boissons ne pourra être exercée en soirée après vingt heures, à l'exception de la période des fêtes de TOURNAY, du 14 Juillet et du 15 Août.

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.

BC

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE Euros (3.240 EUR).

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable par douzième, mensuellement et d'avance le premier jour de chaque mois et pour la première fois le premier février deux mille trois.

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 deuxième trimestre 2002, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, lequel était de 1163..

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'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure 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 serait 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 différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

ETAT DES LIEUX

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise

Be 09 |