



REPUBLIQUE FRANCAISE. AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

L'AN DEUX MILLE TROIS

Les 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
Be

- 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'Equipement 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 150 |

en état. adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté, ou par l'existence de vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le locataire.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

ENREGISTREMENT

MODALITES DE PAIEMENT

Conformément à l'article 10 de la loi numéro 69-1168 du 26 Décembre 1969 et à l'instruction administrative du 2 mars 1970, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement, et les droits seront, le cas échéant, perçus annuellement au vu de la déclaration de revenus souscrite par le BAILLEUR.

La clause résolutoire ci-dessous stipulée reste applicable en cas de non remboursement des droits en question, dans les conditions qui viennent d'être indiquées.

Toutefois dans l'hypothèse où la formalité d'enregistrement serait requise par les parties, il sera alors perçu un droit fixe dont le taux est fixé par l'article 739 du C.G.I.

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°) Despécialisation

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

BC

U O

|

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-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

BC

BC

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

BC 25 0

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

Le preneur 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 d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts,

BC

U O

|

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.

10°) Assurances

Il devra 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. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

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

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, sauf toutefois 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

BC

05 0

|

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.

Spécialement, et quelle que soit la cause de la fin du bail, le LOCATAIRE s'oblige à clore le local objet du présent bail en rebouchant l'ouverture créée lors de la réunion du local objet des présentes et du local contigu appartenant aux Consorts CASTERAN (cadastré Section E numéro 327.) et à supprimer les alimentations en eau et électricité, le local loué étant desservi depuis l'immeuble contigu cadastré Section E numéro 327.

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.

BC

50

|

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.

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 preneur.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Bc

05 09

|

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail (ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, si les biens loués dépendent d'un immeuble soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, contenant mention de la présente clause et faisant état de ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

DONT ACTE sur DOUZE 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.

Les parties approuvent :

- Renvois : *rien*
- Mots rayés nuls : *rien*
- Chiffres rayés nuls : *rien*
- Lignes entières rayées nulles : *rien*
- Barres tirées dans les blancs : *rien*

Be

32910 04
99/94/

LA SOUSSIGNEE

Madame Odile Marie Bernadette **BRAU**, retraitée, demeurant à
POUMAROUS (65190)

Née à POUMAROUS (65190), le 8 juin 1940,

Veuve de Monsieur Yves **VEDERE** et non remariée.

De nationalité française.

«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

LAQUELLE a par ces présentes, constitué pour mandataire spécial:
Tout clerc de l'étude "M.BLANC - F. CARNEJAC - M.CHATEAUNEUF - P.H.
TOULOUSE, 7 Place Jean Jaurès à TARBES (65000),

A L'EFFET DE :

INTERVENIR à un acte à recevoir par Maître Marc CHATEAUNEUF Notaire à
TARBES contenant cession par :

La Société dénommée **SARL B.L.O.**, Société à responsabilité limitée au
capital de 12.000,00 Euros, dont le siège est à TOURNAY (65190), 11 place
d'Astarac, identifiée au SIREN sous le numéro 445 358 260 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Au profit de :

La Société dénommée **SARL C.V.D.**, Société à responsabilité limitée au
capital de 72.732,00 Euros, dont le siège est à SOUES (65430), 83 avenue Henri
Barbusse, identifiée au SIREN sous le numéro 402978837 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

D'un fonds de commerce de PATISSERIE (REVENTE) - CONFISERIE -
SALON DE THE (LICENCE IV) - GLACIER - DEPOT DE PAIN connu sous l'enseigne
"BOULANGERIE PATISSERIE LASSEUBE" sis à TOURNAY (65190), 11 place
d'Astarac avec tous les éléments incorporels et corporels y attachés, notamment le
droit au bail résultant d'un acte authentique reçu par Maître Patrick BERGERET en
date des 23 et 24 janvier 2003 ayant commencé à courir le 23 janvier 2003 pour se
terminer le 22 janvier 2012, moyennant un loyer actuel hors charges de trois mille
deux cent quarante euros (3.240,00 EUR) payable mensuellement et d'avance le
premier jour de chaque mois et révisable à l'expiration de chaque période triennale
suivant la variation de l'indice du coût de la construction.

POUR :

- agréer la cession du droit au bail et l'acquéreur comme nouveau locataire,
sans pour autant décharger le cédant de son obligation de solidarité au paiement du
loyer jusqu'à l'expiration de la période de neuf ans actuellement en cours.

La réalisation de cette cession devant être simplement portée à sa
connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par les
soins du Notaire sus-nommé.

- avoir parfaite connaissance que les dispositions du décret du 30 Septembre
1953 relatif aux baux commerciaux s'appliqueront au cessionnaire, comme elles
s'appliquaient au cédant, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement.

- faire réserve de tous droits et recours contre le cédant, notamment pour les
loyers et charges exigibles.

M. Blanc

- déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du cédant, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont s'agit.

- dispenser de toute signification de la cession ;

Stipuler toutes conditions que le mandataire jugera convenables dans le respect des dispositions légales en vigueur.

Faire dresser tout état des lieux.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait et passé au domicile du mandant en un seul original.

Le

Les présentes comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

*mandat de la femme
+ signature*

13/02/00

5036003
99/73/

LA SOUSSIGNEE :

Madame Anne-Marie Thérèse **VEDERE**, sans profession, épouse de Monsieur Luc **SAELINS**, demeurant à ARGELES-BAGNERES (65200),
Née à TARBES (65000) le 7 novembre 1969,
Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de POUMAROUS (65190), le 20 juillet 1991.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination le **CONSTITUANT**.
Etant observé qu'en cas de pluralité de "Requérants", ces derniers agiront solidairement entre eux.

LEQUEL, a par ces présentes constitué pour mandataire général :
Tout clerc de l'étude de Maître **CHATEAUNEUF**, notaire à TARBES, ayant la faculté d'agir ensemble ou séparément.

EXPOSE

Madame **SAELINS** est propriétaire dans un immeuble sis à TOURNAY Place d'Astarac et Rue Capbern, entre ces deux voies, en rez-de-chaussée, d'une boutique à usage de pâtisserie, confiserie, glaces, salon de thé, et une petite pièce servant de réserve et W.C.

Aux termes d'un bail commercial reçu par Maître **BERGERRET**, notaire à RABASTENS-DE-BIGORRE, le 24 janvier 2003, il a donné à bail ce bien pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 23 janvier 2003 pour se terminer le 22 janvier 2012.

Ceci exposé, le mandant donne procuration :

A L'EFFET :

D'intervenir à un acte de location-gérance par la **SARL C.V.D** au profit de :
La Société dénommée **EURL DE L'ASTARAC**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 1000 EUR, dont le siège est à TOURNAY (65190), 11 Place d'Astarac, identifiée au SIREN sous le numéro 519240345 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

En qualité de propriétaire du bien sus-désigné et en vertu du bail sus-énoncé

Afin de déclarer n'avoir aucune instance à l'encontre de la SARL C.V.D pour non-paiement du loyer ou non-respect de l'une des clauses quelconques du bail, et donner son agrément en tant que de besoin à la ladite location-gérance.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les

transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Frank CARNEJAC, Marc CHATEAUNEUF, Pierre-Henri TOULOUSE, Notaires associés à TARBES (Hautes-Pyrénées) 7, Place Jean Jaurès. Téléphone : 05.62.44.21.00 Télécopie : 05.62.51.30.49 Courriel : bct.tarbes@notaires.fr .

Fait à *Arpès, Pyrénées*
Le *06 mai 2010*

Paraphe(s)

Sau...

Signature

F. Carjac