

0556271555

DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
Autorisation du 03.02.1986

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le notaire soussigné, ce jour.

L'AN DEUX MIL QUATRE
Le *Premier Septembre*.

A PODENSAC (Gironde), en l'Office Notarial
Maître Edouard DEVEZE, Notaire, membre de la Société Civile
Professionnelle dénommée "Edouard DEVEZE et Isabelle BENTEJAC, notaires
associés", titulaire d'un office notarial à PODENSAC Gironde), soussigné,

A reçu en la forme authentique le présent acte de BAIL COMMERCIAL, à
la requête des personnes ci-après dénommées.

Les engagements pris en vertu de la convention sont stipulés solidaires et
indivisibles.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

Monsieur Jacques Arnaud Jean-Berthy TARTAS, retraité, et Madame
Marie-José CAMPOS, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à
PODENSAC (Gironde), lieudit Gâtine.

Nés, savoir :

Le mari à PODENSAC (Gironde), le 28 juin 1948.

L'épouse à BORDEAUX (Gironde), le 25 septembre 1944.

Monsieur TARTAS de nationalité Française.

Madame TARTAS de nationalité Française.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux
acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la
mairie de PORTETS (Gironde), le 13 juin 1970, lequel régime n'a subi
aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Ci-après dénommés "Le Bailleur".

22

155

C-D

8n

Q

0556271555

2

LOCATAIRE

Monsieur Christophe Olivier Marcel DEVARIEUX, sans profession, demeurant à LANDIRAS (Gironde), la Mouliasse, célibataire majeur, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Né à SAINTE ADRESSE (Seine Maritime), le 18 septembre 1966.
De nationalité Française.

Ci-après dénommée "Le Locataire".

PRESENCES - REPRESENTATIONS

"Le Bailleur" et "Le Locataire" sont présents.

CONVENTION

Le Bailleur donne à bail à loyer, dans les termes des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au Locataire qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, moyennant le loyer et sous les charges et conditions énoncées ci-après.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS DONNES**A BAIL**

Dans un immeuble situé sur la Commune de PODENSAC (Gironde) rue du Général Saint Marc, n° 2 et 2 bis,

Il est remis à bail le rez-de-chaussée, entièrement à usage artisanal et commercial, avec WC, et un évier ;

A la demande des parties il ne sera pas fait plus ample désignation, le Locataire déclarant parfaitement connaître les locaux pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

"Le Bailleur" et "le Locataire" ont dispensé le Notaire rédacteur de requérir, préalablement à la signature de l'acte, une note de renseignements d'urbanisme concernant les locaux.

"Le Locataire" déclare connaître parfaitement ces locaux. Il ajoute avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

"Le Bailleur" et "le Locataire" déchargent le Notaire rédacteur de toute responsabilité, à ce sujet.

DESTINATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS LOUES

Sous réserve des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce concernant la spécialisation, les biens et droits immobiliers, objets du bail devront être affectés exclusivement à l'usage suivant :

Les locaux loués sont destinés à l'activité de fabrication et vente à emporter de PIZZAS,

BN

M/S

C

C.D

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, commençant à courir à compter du **PREMIER SEPTEMBRE DEUX MILLE QUATRE**, pour se terminer à pareille époque de l'année **TRENTE ET UN AOÛT DEUX MILLE TREIZE**.

Conformément aux dispositions de l'article 3 paragraphe 1 du décret du 30 septembre 1953, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais de l'article 5 dudit décret.

DROIT D'ENTREE

Un droit d'entrée d'un montant de **MILLE EUROS (1.000 Euros)** est versé ce jour par le preneur en un chèque n° 0238.381 de la banque CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE NORD au bailleur quittance définitive sous réserve de l'encaissement du chèque.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS HORS TAXE (5.400 euros H.T.)**, correspondant à la valeur locative des lieux loués.

Ce loyer est payable mensuellement et d'avance, du 1 au 5 de chaque mois, au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il indiquera au Locataire, par terme de **QUATRE CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXE (450 euros H.T.)**.

Le paiement du premier loyer, augmenté des charges indiquées plus loin, interviendra le 01 septembre 2004.

INDEXATION

De convention expresse, ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, à l'expiration de chaque période annuelle, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'I. N. S. E. E., l'indice pris pour base pour la fixation du loyer ci-dessus étant le dernier publié à la date des présentes, soit celui du **PREMIER TRIMESTRE 2004** qui est de 1225 points et l'indice de réajustement étant celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que cet indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire. A défaut de publication d'indice de remplacement, celui-ci sera déterminé à l'amiable par les parties. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi

BN

H.T.

Q

C-D

0556271555

4

par les parties ou désigné, faute d'accord entre elles par le Président du Tribunal de Commerce compétent statuant en référé sur requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur, en premier et dernier ressort, au moyen d'une sentence non susceptible d'opposition ou d'appel.

Conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé, contractuellement ou par décision judiciaire.

DEPOT DE GARANTIE

En garantie de l'exécution des obligations lui incombant, le Locataire a versé au Bailleur, qui le reconnaît, à titre de dépôt de garantie, une somme de **NEUF CENTS EUROS HORS TAXE (900 euros H.T.)**, correspondant à deux termes de loyers.

Cette somme sera conservée par le Bailleur, pendant toute la durée du bail, sans intérêts.

A l'expiration du bail, elle sera restituée au Locataire, après paiement de tous les loyers et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur à quelque titre que ce soit.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par l'effet de la clause de variabilité du loyer stipulée plus haut, le loyer viendrait à être augmenté ou diminué, la somme versée à titre de garantie devra être également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le Locataire versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter le dépôt et en cas de diminution, le Bailleur restituera au Locataire la somme en excédent, le tout de manière à ce que le dépôt soit toujours équivalent à **DEUX** termes de loyer.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit et sous celles énoncées ci-après, étant entendu que, pour tout ce qui n'est pas prévu par les présentes, les parties déclarent se soumettre aux règlements et aux usages locaux.

ETAT DES LIEUX

Le Locataire prend les lieux loués dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation ou remise en état.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties.

MODALITES DE JOUISSANCE

Le Locataire jouira des lieux loués "en bon père de famille", suivant leur destination.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire qui pourrait, soit nuire aux locaux, soit les détériorer. Il devra signaler immédiatement au Bailleur toute atteinte qui pourrait être portée à la propriété et toutes dégradations ou détériorations qui

BN

C

H.T.

Q

C-D

0556271555

5

viendraient à se produire dans les lieux loués.

Il devra satisfaire aux charges de balayage, nettoyage, éclairage et autres, de ville et de police auxquelles les locataires sont habituellement tenus.

Il prendra toutes mesures pour éviter les dégâts du gel, procéder à l'enlèvement de la neige et du verglas et devra se conformer à toutes les prescriptions administratives et autres régissant l'activité exercée dans les lieux.

Le tout, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais, ni recherché, ni inquiété d'aucune façon, à ce sujet.

REPARATIONS

Toutes les réparations à faire aux biens loués, pendant la durée du bail, qu'elles soient locatives ou d'entretien, sont à la charge du Locataire, à la seule exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

TRAVAUX, AMENAGEMENTS EFFECTUES PAR LE LOCATAIRE

Tous les travaux, améliorations, embellissements et décorations quelconques qui, au cours du bail auront pu être faits par le preneur resteront à la fin dudit bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le locataire devra assurer l'entretien et la réparation de la grille du petit magasin ainsi qu'il s'y oblige expressément.

GARNISSEMENT ET ASSURANCES

Le Locataire garnira les biens loués et les tiendra constamment garnis, pendant toute la durée du bail, de meubles meublants et objets mobiliers ainsi que de matériel informatique, en quantité et en valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions du bail.

Il assurera et tiendra assurés constamment, pendant la durée du bail, contre les risques d'incendie, les objets mobiliers, meubles, matériels et marchandises garnissant les biens loués, ainsi que les risques locatifs. Il contractera aussi toutes assurances de responsabilité civile.

En outre, il devra souscrire une assurance bris de glace garantissant les cux ouvertures en façade.

Il en paiera les primes et en justifiera au Bailleur, à première réquisition.

En aucun cas, le Bailleur ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux.

CESSION OU 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 un successeur dans son commerce.

BN

HST

C-D

8

0556271555

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.

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.

De son côté le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts selon l'usage.

Il s'interdit de louer tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'une activité identique à celle du preneur.

IMPOTS ET CHARGES

Le preneur satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles le locataire est ordinairement tenu.

Il remboursera au bailleur toutes les taxes locatives relatives aux locaux loués que la loi met à sa charge et notamment les taxes de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères et de déversement à l'égout.

Il supportera les frais de location des compteurs de gaz et d'électricité.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur et le Locataire déclarent opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Ils précisent que le montant du loyer fixé ci-dessus s'entend hors taxe. En conséquence, le montant de chaque terme sera majoré du taux de la T. V. A. alors en vigueur.

La présente option sera notifiée par les parties à l'Administration Fiscale.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, à son échéance, ou en cas d'inexécution, même partielle, d'une seule des charges et conditions stipulées au bail, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, à la diligence du Bailleur, un mois après un commandement de payer ou sommation d'avoir à exécuter, signifié par acte d'huissier, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré infructueux pendant ce délai.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 annexe IV du Code Général des Impôts, le présent bail est dispensé de l'enregistrement.

FRAIS

Le Locataire paiera tous les frais des présentes, honoraires dont le montant

B7

HST

Q

C-D

0556271555

7

s'élève à QUATRE CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXE (450 euros hors taxes), droits de timbre, coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur et, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Locataire ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants du preneur décédé.

Les frais de la notification prescrite par l'article 877 du Code Civil, seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du bail, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur en son domicile indiqué en tête des présentes,
- le Locataire, dans les lieux loués.

LE PRESENT ACTE rédigé sur sept pages,
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Approuvés :

Renvois.....
Mots rayés.....
Chiffres rayés...
Lignes rayées....

(Handwritten signatures and initials)
MST
(Large handwritten signature)
(Handwritten signature)
(Handwritten signature)
(Handwritten signature)
(Handwritten signature)
(Handwritten signature)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECLARATION DE PROFESSION

(Articles 182, 183, 502 à 507, 550 quinquies de l'annexe III et 1568 à 1570 du Code général des impôts)

N° 32

☒ OUVERTURE L. 31 et L. 33 CDB ☐ MUTATION L. 32 CDB ☐ TRANSFERT L. 35, L. 36, L. 37, L. 39 et L. 40 CDB ☐ TRANSLATION L. 31 al. 3 et L. 34 CDB ☐ CESSATION L. 44 CDB

D'UN DÉBIT DE LA CATÉGORIE : **Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour**
Débit numéro : 05

Licence numéro : 05 Code licence

JE SOUSSIGNE
Nom : BOURDON Prénom : MATHIEU
Date de naissance : 06/04/1982 Lieu de naissance : POINTE-À-PÂTE Nationalité : FRANÇAISE
PROFESSION (cocher la case correspondante) :
☒ Débit permanent ☐ Ambulant (3) ☐ Saisonnier (3) ☐ Été ☐ Hiver
☐ Cercle privé (art. 1655 CGI L. 53 CDB) ☐ Débit temporaire (L. 47 CDB) (3) ☐ Buvette occasionnelle (L. 48 CDB) (3)
☐ Débit sous agrément ☐ ministériel ou ☐ préfectoral (L. 49 J-2 CDB) (3)
DEMEURANT à : 8 rue HUGO 33000 Bordeaux
Déclare vouloir exploiter un fonds de commerce en qualité de (1) : propriétaire-gérant-association privée
à compter du (1) 13/06/97 et cesser de l'exploiter à compter du (1) 30/06/97
A/N° 1 Rue du PAYSAN Code postal : 33120 Ville : POISSAS
Enseigne de l'établissement : PIZZA ROMA Raison sociale :
Forme juridique : N° SIRET : 33000 00000 00000 00000 Stock de boissons : (3)

Licences à consommer sur place	qui permettent de vendre pour consommer sur place les boissons des groupes suivants	Autres licences	
☐ I ^{re} CATÉGORIE code licence 10 art. L. 22.1 CDB	I ^{er} groupe (2)	LICENCE RESTAURANT qui permet de vendre pour consommer sur place à l'occasion des repas uniquement et comme accessoire à la nourriture les boissons des groupes suivants :	
☐ II ^e CATÉGORIE code licence 20 art. L. 22.2 CDB	I ^{er} , 2 ^e groupes (2)	☐ PETITE (art. L. 23.1 CDB) code licence 06 06	groupes 1 et 2 (2)
☐ III ^e CATÉGORIE code licence 30 art. L. 23.3 CDB	I ^{er} , 2 ^e et 3 ^e groupes (2)	☒ GRANDE (art. L. 23.2 CDB) code licence 05 05	Tous groupes (2)
☐ IV ^e CATÉGORIE code licence 40 art. L. 23.4 CDB	Tous groupes (2)	LICENCE À EMPORTER qui permet de vendre les boissons des groupes suivants :	
		☐ PETITE (art. L. 24.1 CDB) code licence 08 08	groupes 1 et 2 (2)
		☐ GRANDE (art. L. 24.2 CDB) code licence 07 07	Tous groupes (2)

OBS. (3) Anglais en art. PIZZA Rome exploité par le
Champion de France de la Région
Déclaration et autorisation de la mairie ou préfecture de
Sous réserve de l'appréciation du parquet.

Je m'engage à me soumettre à toutes les obligations résultant de la présente déclaration dont il m'a été délivré copie.
Fait à Direction Régionale des Douanes
Recettes des douanes : RECETTE DIRECTION DES DOUANES
Adresse : 5 rue de Branne
Commune : 33110 CADILLAC
Code postal : 33110
le 06/06/97 Tél. 05 56 62 65 49
Signature du déclarant : [Signature]
Signature du receveur (et cachet de la Recette) : [Signature]
Droit de licence : 0
Taxe spéciale : 0
TOTAL : 0
SAR n° 0 du 06/06/97
OP n° 0
(1) Rayer la mention inutile.
(2) Voir encart art. I du Code des débits de boissons.
(3) Déclarations complémentaires (débits d'ouverture, lieu d'exercice, autorisation).