

20908901
AP/SH/

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE TREIZE MAI**

**A MENSIGNAC (Dordogne), en l'annexe de l'étude de PERIGUEUX
(Dordogne), 11, avenue Georges Pompidou,**

**Maître Anne PILLAUD, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle titulaire d'un Office Notarial, dénommée «Agnès NECTOUX-
VAUBOURGOIN - Philippe Jean-François VAUBOURGOIN – Anne PILLAUD -
Vincent BARNERIAS-DESPLAS – Mathilde VAUBOURGOIN, Notaires associés»,
ayant son siège social à PERIGUEUX, 11, avenue Georges Pompidou,**

**A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,**

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

Monsieur Denis **PALISSE**, retraité, époux de Madame Bérengère Jeannine
Raymonde **JACQUIN**, demeurant à AUZET (04140) L'Infernet.

Né à TOULON (83000) le 23 juillet 1948.

Mariée à la mairie de FUYEAU (13710) le 25 mai 2001 sous le régime de la
communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du
code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître René STAIBANO,
notaire à GARDANNE (13120), le 22 mai 2001.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur **PALISSE** étant divorcé en en premières noces de Madame Martine
MORA aux termes d'un jugement du tribunal de grande instance de TOULON en date
du 13 juin 1997.

Non présent à l'acte mais représenté par Monsieur Sylvain **HEMERY**, cleric de
notaire, demeurant en cette qualité à MENSIGNAC, agissant en vertu des pouvoirs
qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration annexée aux présentes.

- "PRENEUR" -

Madame Marie France **QUEYRET**, esthéticienne, épouse de Monsieur
François **LE GUYADER**, demeurant à TALENCE (33400) 50 rue de Freycinet.

Née à TOCANE-SAINT-APRE (24350) le 17 octobre 1962.

Mariée à la mairie de PERIGUEUX (24000) le 13 juillet 1996 sous le régime
de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente à l'acte mais représentée par Madame Christine **SEROR**, cleric
de notaire, demeurant en cette qualité à MENSIGNAC, agissant en vertu des pouvoirs
qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration annexée aux présentes.

su g 1 nflu fu

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte sous seing privé en date BORDEAUX le 24 octobre 2005, consenti par Monsieur Denis PALISSE nu-propriétaire, et Madame Anne-Marie PALISSE, usufruitière, décédée depuis, au profit de Mademoiselle Christelle LACROIX aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui Madame Marie France LE GUYADER,

Pour une durée ayant commencé à courir le 1^{er} novembre 2005 pour se terminer le 31 octobre 2014.

En conséquence le présent bail viendra en renouvellement de celui-ci.

Le "Bailleur" a fourni au "Preneur" un dossier de diagnostic technique établi par la société AB EXPERTISES sise à LEOGNAN (33850), 34 avenue du Maréchal Leclerc, le 22 mai 2014 comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique
- l'état des risques naturels et technologiques dans la mesure où les locaux se trouvent dans une zone à risques.
- le diagnostic sur l'amiante.

Le dossier de diagnostic technique est demeuré annexé.

Ceci exposé, le "Bailleur" et le "Preneur" conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

DESIGNATION

Dans un immeuble sis à BORDEAUX (33000), 75 rue Fondaudège,

Une boutique avec vitrine sur rue, débarras avec tableau électrique, deux pièces sur l'arrière dont une avec une fenêtre sur cour et cheminée, sanitaires.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à **courir le 1^{er} novembre 2014 pour se terminer le 31 octobre 2023.**

Le "Preneur" aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais prévus à article L 145-9 du Code de commerce.

Le "Bailleur" aura la même faculté s'il entend invoquer les articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce pour construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

SM g d f
NRLG fe

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail **a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire** énoncé en l'exposé qui précède :

Et en outre sous celles suivantes :

DESTINATION

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que le commerce de : Soins de beauté, esthétique, vente de produits cosmétiques, vente d'accessoires de mode, bijoux fantaisie.

Le preneur s'engage formellement à ce que l'activité ne génère aucune atteinte aux bonnes mœurs.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS (10.680,00 EUR)**.

Payable mensuelle au plus tard le 5^{ème} jour de chaque terme à échoir, soit un loyer mensuel de **HUIT CENT QUATRE VINGT SIX EUROS (890,00 euros)**.

Auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de vingt-trois euros (23,00 eur), soit une somme totale mensuelle de **NEUF CENT TREIZE EUROS (913,00 euros)**.

REVISION DU LOYER

La révision conventionnelle du loyer est soumise aux dispositions de l'article L 145-39 du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer l'**indice trimestriel des loyers commerciaux** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera **chaque année** à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Il est précisé, en tant que de besoin, que le dernier indice connu est celui du 2^{ème} trimestre de 2014, qui s'élève à 108,50.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

L'indexation conventionnelle jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.



Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

✓ CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de CENT EUROS (100,00 euros) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

Il est ici rappelé ce qu'il a été mentionné dans le bail du 24 octobre 2005 relaté ci-avant :

« De plus, en cas de non paiement à son échéance d'un terme de loyer, celui-ci sera remis immédiatement au contentieux et son montant, du fait de cette remise, sera ipso facto majoré de 10% pour couvrir le Bailleur des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée. »

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

DROIT DE PREEMPTION

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le "Preneur" par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du "Preneur". Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le "Preneur" a, à compter de la date d'envoi de sa réponse au "Bailleur", un délai de deux mois pour la réalisation de la

SM 9 1
 AFLL
 FC

vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le "Bailleur" décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour le "Preneur", le notaire doit, lorsque le "Bailleur" n'y a pas préalablement procédé, lui notifier, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente qui est valable un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le "Preneur" qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au "Bailleur" ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions qui précèdent doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préemption n'est pas applicable lorsque le local à usage commercial ou artisanal constitue un lot au sein d'un ensemble commercial faisant l'objet d'une cession globale ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ou de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Bailleur" en son adresse indiqué ci-avant.
- Le "Preneur" en son adresse indiquée ci-avant.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Les risques pris en compte sont :

- Inondation approuvé le 07 juillet 2005
- Inondation mis en révision le 02 mars 2012.

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone faible.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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 aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur six pages**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

gnc 3 1

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.