

Didier SAILLAN
Avocat & Conseil

Maîtrise de Droit des Affaires
DESS Droit des Affaires
Formation C.J.F.

avocation@wanadoo.fr
(Case 224)

Laurence PEERE
Secrétaire Juridique

saillanavocat@orange.fr

Consultations sur rendez-vous

3 Avenue du Président Allende
BP 20042
33305 Lormont Cedex

Tél : 05.56.31.77.81
Fax : 05.57.77.93.73

Tram station « Buttinière »
Ou « les Iris »

Site Internet :
<http://avocation.fr>



Barreau de Bordeaux

Monsieur José DE SA TEXEIRA

Mail : boulangeriejose@bbox.fr

Lormont le 19 mars 2018
Affaire : DE SA TEXEIRA / HENRY
Nos Réf : DS/LP MMXVII 065

Cher Monsieur,

Je fais suite à votre demande et vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la demande de renouvellement de bail commercial à effet du 1^{er} octobre 2017 qui n'a fait l'objet à ce jour d'aucune contestation dans les trois mois fixés à l'article L145-10 alinéa 4 du Code de Commerce, c'est-à-dire avec pour terme le 27 octobre 2017.

Votre bail est donc renouvelé pour 9 ans.

En ce qui concerne la cession de votre fonds artisanal aujourd'hui donné en location gérance, je suis bien entendu à votre entière disposition pour vous assister dans le cadre de cette transaction puisque c'est l'une de mes missions habituelles.

Nous pourrions nous rencontrer à cet effet.

De la même façon, si vous souhaitez que j'intervienne auprès d'intermédiaires spécialisées dans les ventes de fonds de boulangerie, vous voudrez bien m'en donner l'autorisation de façon à ce que je puisse les inviter à vous contacter directement.

Dans l'attente et comme vous le savez, je demeure à votre entière disposition pour vous conseiller et vous assister.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Didier SAILLAN

Stéphanie BONNAMY-VIZOSO

Huissier de Justice

23 rue Jardel

33100 BORDEAUX

☎ : 05 57 77 44 77

☎ : 05 56 86 39 44

✉ : bonnamy-vizoso.stephanie@huissier-justice.fr

http://www.huissier-bonnamy.com

☑ Paiement par carte bancaire

CDC

IBAN N : FR 86 40031 00001 00001 40036M 14

BIC : CDCGFRPP

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION



Références : V – 13843

Mandat n° 64 - SGBCEMRVL

DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

LE : **MERCREDI VINGT SIX JUILLET DEUX MILLE DIX SEPT**

Je, Stéphanie BONNAMY-VIZOSO, Huissier de Justice, 23 Rue Jardel à BORDEAUX (33100), soussignée

A :

M. HENRY Jean Pierre, né le 31/08/1965 à CENON, de nationalité française, demeurant à (33540) GORNAC, 25 Rue de l'Eglise

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

M. DE SA TEIXEIRA José Manuel, boulanger, né le 14/09/1957 à OVAR (portugal), de nationalité française, demeurant à (33670) CRÉON, 41 Chemin de Blaye

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS SIGNIFIE, DIS ET DECLARE :

Que le requérant occupe, suivant contrat de location entrant dans le domaine d'application des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, en date du 12 mai 1998, divers locaux sis 8 Place de la Prévoté 33670 CREON appartement à M. HENRY Jean Pierre venant aux droits de Madame Irène BARATIER veuve MOREAU et Madame Christiane MOREAU veuve HENRY.

Que ce contrat de bail a fait l'objet d'un renouvellement par jugement du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux du 4 mars 2007 après expertise judiciaire à effet du 1^{er} aout 2006.

Que ladite location a été renouvelée pour une durée de neuf années, à compter du 1^{er} aout 2006, pour expirer le 31 juillet 2015 et que le bail s'est tacitement prolongé.

Que le preneur n'a pas reçu de congé avec offre de renouvellement de bail.

EN CONSEQUENCE

Le preneur désirant se maintenir dans les lieux, vous notifie par le présent la demande de renouvellement du bail prévue par les dispositions de l'article L.145-10 du Code de commerce pour le premier jour du trimestre civil suivant cette demande, soit pour la date du **1^{er} octobre 2017**.

Vous déclarant que le requérant demande de renouveler son bail aux charges et conditions initiales.

TRES IMPORTANT

Je vous rappelle les dispositions suivantes :

Article L.145-10 alinéa 4 du Code de commerce

"Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, 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."

Stéphanie BONNAMY-VIZOSO

Huissier de Justice

23 rue Jardel

33100 BORDEAUX

☎ : 05 57 77 44 77

☎ : 05 56 86 39 44

✉ : bonnamy-vizoso.stephanie@huissier-justice.fr

Site web : <http://www.huissier-bonnamy.com>

Palement par carte bancaire

CDC

IBAN N°: FR 86 40031 00001 0000140036M 14

BIC : CDCG FR PP

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE

Décret n°2016-230 du 26 février 2016
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs
réglementés des huissiers de Justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	271,59
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	279,26
TVA (20,00 %)	55,85
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14,89
Total TTC	350,00

Acte soumis à la taxe



Références : V - 13843
Mandat n°64 - MRCP

MODALITE DE REMISE A PERSONNE

LE : MERCREDI VINGT SIX JUILLET DEUX MILLE DIX SEPT

A la demande de :

M. DE SA TEIXEIRA José Manuel, boulanger, né(e) le 14/09/1957 à OVAR (portugal), de nationalité française, demeurant à (33670) CRÉON, 41 Chemin de Blaye

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Demande de renouvellement

Celui-ci a été remis par clerc assermenté dont les mentions sont visées par nous sur l'original et l'expédition et selon les déclarations qui lui ont été faites, à :

M. HENRY Jean Pierre, né(e) le 31/08/1965 à CENON, de nationalité française, demeurant à (33540) GORNAC, 25 Rue de l'Eglise

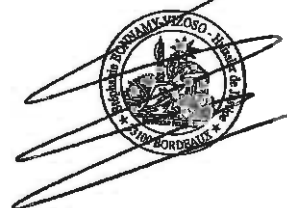
parlant à : sa personne ainsi déclarée rencontrée à son domicile.

La copie signifiée a été établie en 2 feuillets.

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

Stéphanie BONNAMY-VIZOSO





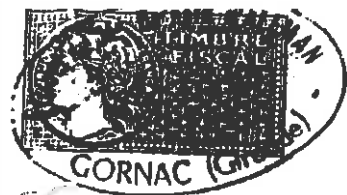
13 D E C E M B R E 1988

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Par Monsieur et Madame M O R E A U
Et Madame H E N R Y

A Monsieur et Madame M I R A M B E T.

Etude de M^E Bernard d'ALEMAN
NOTAIRE
GORNAC (Gironde)



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT,
Le *Treize d'août*.
Maître Bernard d'ALEMAN, Notaire à GORNAC (Gironde)
soussigné, a reçu le présent acte en la forme authentique,

IDENTIFICATION DES REQUERANTS

1. Monsieur Léon MOREAU, ancien boulanger, et Madame Marie en famille Irène BARATIER, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à GORNAC (Gironde)

Nés, savoir :

- Monsieur MOREAU à MONTAGRIER (Dordogne) le 31 Mars 1900

- Madame MOREAU à COIRAC le 18 Septembre 1908

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ANNEREAU, Notaire à GORNAC le 4 Mai 1924 ; ledit régime sans changement ni modification depuis.

2. Et Madame Christiane Marie MOREAU, Pharmacien, veuve de Monsieur Paul Marcel HENRY, demeurant à GORNAC

Née à GORNAC le 28 Janvier 1931.

D'UNE PART

Et Monsieur François Pierre MIRAMBET, Boulanger et Madame Jeannette Yvette FOLTRAN, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à CREON.

Nés, savoir :

- Monsieur MIRAMBET à MARMANDE (Lot et Garonne) le 27 Août 1933

- Madame MIRAMBET à MONTPON SUR L'ISLE (Dordogne) le 23 Mai 1932

Mariés sous le régime de la communauté légale de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de MONTPON SUR L'ISLE, le 24 Octobre 1953 ; ledit régime sans changement ni modification depuis ;

ENSEMBLE D'AUTRE PART

LESQUELS, ont exposé ce qui suit :



E X P O S E

I. Suivant acte reçu par Maître NAPHLE, Notaire à CREON, avec la participation de Maître BOUNEL, Notaire à SAINT LOUBES, en date du 20 Octobre 1970, Monsieur et Madame MOREAU et Madame HENRY, tous susnommés, ont donné à bail pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} Août 1970, à Monsieur et Madame MIRAMBET, susnommés :

Un immeuble situé Commune de CREON (Gironde) Place de la Prévôté, partie à usage d'habitation, partie à usage commercial, cour dépendances à la suite donnant sur la rue Baudric et la Rue d'Epernon à l'angle de ces deux voies, comprenant :

- bâtiment en aile dans la cour sur terre plein d'un simple rez-de-chaussée ;
- bâtiment sur la place à usage de commerce et d'habitation élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et premier étage ;
- bâtiment également dans la cour se prolongeant sur le jardin par un retour d'équerre à usage d'écurie, remise, four, chai avec grenier au-dessus ;
- cour ou jardin avec puits à la suite donnant rue d'Epernon.

Ledit immeuble figurant au plan cadastral révisé de ladite commune Section AB N° 267 pour une contenance de 5 ares 58 centiares.

Aux termes de l'acte du 20 Octobre 1970, il a été écrit à la suite de la désignation ce qui suit littéralement rapporté :

"Il est précisé ici que ledit immeuble appartient en usufruit viager à Monsieur et Madame MOREAU et en nue-propriété à Madame HENRY, Née MOREAU".

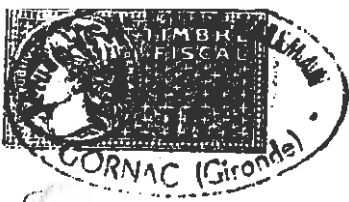
Ensemble toutes les appartenances, dépendances, servitudes et mitoyennetés dudit immeuble sans aucune exception ni réserve.

II. Suivant acte reçu par Maître NAPHLE, Notaire à CREON avec la participation de Maître RENAULT, Notaire à SAINT LOUBES, en date du 6 Novembre 1970, Monsieur et Madame MOREAU et Madame HENRY tous nommés, ont renouvelé au profit de Monsieur et Madame MIRAMBET, susnommés, le bail sus-énoncé, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953, et des textes et dispositions subséquents, pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} Août 1970.

Ceci EXPOSE, il est passé au renouvellement du bail, sus-énoncé, objet des présentes.

CH. NAPHLE
M. BOUNEL

CH. NAPHLE
M. BOUNEL



RENOUVELLEMENT DU BAIL

Monsieur et Madame MOREAU et Madame HENRY, tous susnommés, donnent par ces présentes, à bail à loyer, en renouvellement du bail 6 Novembre 1979, sus-énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953, de tous textes qui l'ont modifié et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière,

A Monsieur et Madame MIRAMBET, preneurs qui acceptent solidairement entre eux ;

Les locaux dont la désignation suit, dépendant d'un immeuble appartenant aux bailleurs, situé à CREON, Place de la Prévôté et Rues Baudric et d'Epernon, ci-après désigné :

DESIGNATION

Un immeuble situé à CREON, Place de la Prévôté, figurant au plan cadastral révisé de ladite commune Section AB N° 267 pour 5 ares 58 centiares, partie à usage commercial, partie à usage d'habitation, cour, dépendances à la suite, donnant sur les rues Baudric et d'Epernon, à l'angle de ces deux voies comprenant :

- Bâtiment en aile dans la cour sur terre plein d'un simple rez-de-chaussée,
- Bâtiment sur la place à usage de commerce et d'habitation élevé sur terre plein d'un rez-de-chaussée et premier étage,
- Bâtiment également dans la cour se prolongeant sur le jardin par un retour d'équerre, à usage d'écurie, four, chai avec grenier au-dessus,
- Cour ou jardin avec puits à la suite donnant Rue d'Epernon.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et dont il n'est pas fait une plus ample désignation à la demande des preneurs qui déclarent parfaitement les connaître depuis 1970, en vertu des baux auxquels les présentes font suite.

D U R E E

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir rétroactivement du 1^{er} Août 1988, pour se terminer le 31 Juillet 1997.

Les preneurs auront la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais prévus à l'article 5 du décret modifié du 30 Septembre 1953, et les bailleurs auront la même faculté s'ils entendent invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits aux autorités dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Les locaux faisant l'objet du présent bail renouvelé devront comme par le passé, être consacrés exclusivement par les preneurs, à l'exploitation de leur commerce

Le présent renouvellement est fait sous les charges et conditions prévues dans le bail initial du 20 Octobre 1970, sus-énoncé, que les preneurs s'obligent solidairement entre eux à exécuter.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT MILLE QUATRE CENTS FRANCS (20 400 F).

Lequel loyer révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Monsieur et Madame MIRAMBET, preneurs, s'obligent conjointement et solidairement entre eux, à payer aux bailleurs ou pour eux à leur mandataire, porteur de leurs titres et pouvoirs, par trimestre et d'avance.

Toutes les autres conditions du bail renouvelé sont
inchangées.

Pour l'exécution des présentes, les parties font
élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

Fait et passé à GORNAC (Gironde)
En 1571

En el futuro

La lecture des présentes a été donnée aux requérants
et leurs signatures recueillies par Maître d'ALEMAN, soussigné
Le *trois* décembre,

Le tuzo dienne,

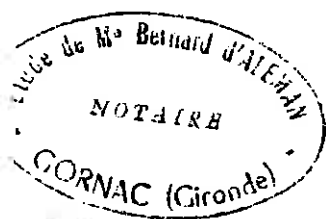
Et le présent acte a été signé par Me d'ALEMAN, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Worcester Barre Bellevue Worcester



POUR EXPEDITION PHOTOCOPIQUE
 SUR CINQ FEUILLES ----- délivrée et certifiée conforme à
 l'original de l'acte reçu par Maître Bernard d'ALEMAN, Notaire
 à GORNAC (Gironde) soussigné le 13 Décembre 1988, en présence
 de ses collègues de la même étude.





Renouvellement Bail Commercial

MOREAU-HENRY / MIRAMBEY

du 13 Décembre 1988

ETAT DE FRAIS

Recette :

Provisions sur frais : 2.500,00F

Dépenses :

Timbres fiscaux : 210,00F

Droits d'enregistrement : 70,00F

Emoluments : HT..... 1.092,50F

TVA (18,60%)... 314,81F

TTC 2.007,31F..... 2.007,31F

Ensemble : 2.287,31F 2.500,00F

Balance : 2.287,31F

Solde créditeur : 212,69F

Gérald BREYNE et Didier SAILLAN
Cabinet Aquitain Juridique Judiciaire Fiscal
19 rue François Legallais 33120 ARCACHON
80 Boulevard Président Wilson 33000 BORDEAUX

SELARL au capital de 50.000 F
RCS BX B 399 194 661
741 A

Téléphone 05 56 83 23 48
Fax 05 56 83 23 17

COPIE

**BAIL COMMERCIAL
SOUMIS AU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953**

Entre les soussignées

Madame BARATIER Irène veuve MOREAU

Née le 18 septembre 1908 à COIRAC

Madame MOREAU Christiane veuve HENRY

Née le 28 janvier 1931 à GORNAC

Demeurant chacune à GORNAC 33540

Ci-après dénommées "le Bailleur"

Monsieur DE SA TEIXEIRA José

Né le 14 septembre 1957 à OVAR (Portugal)

Demeurant à CREON 33670, 41 Chemin de Blaye

RCS BORDEAUX A 378 548 820

Ci-après dénommé "le Preneur"



IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - BAIL

Mesdames BARATIER MOREAU donnent à bail, à titre commercial, conformément aux dispositions du Décret 53-960 du 30 septembre 1953, ce qui est accepté par le preneur, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, en renouvellement au précédent bail commercial en date du 13 décembre 1988 passé en l'étude de Maître D'ALEMAN Notaire à GORNAC (Gironde).

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Partie d'un ensemble immobilier sis à CREON, Place de la Prévoté, cadastré dite ville Section AB N°267 pour une contenance de 5 ares et 58 centiares, immeuble partie à usage commercial et partie à usage d'habitation, dont désignation dans l'acte authentique de renouvellement en date du 13 décembre 1988 ci-annexé, et tel au surplus que les locaux se poursuivent et se comportent aujourd'hui, le preneur déclarant l'occuper depuis 1990.

I H

DSTf

ARTICLE 3- DUREE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3, 6, ou 9 années entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement à compter du 1er août 1997 pour se terminer le 31 juillet 2006, avec faculté pour le Preneur, seul, de résilier à l'expiration de chaque période triennale, moyennant un préavis de six mois communiqué au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur exclusivement à usage de BOULANGERIE PATISserie et produits dérivés, comme par le passé, conformément aux usages habituels de la profession dont s'agit.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives ainsi que les prescriptions qu'il déclare connaître.

ARTICLE 5 - CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

1. De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance d'origine, c'est à dire aux normes de sécurité et d'hygiène.

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur et de ses architectes. Le coût des travaux sus-visés sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et à l'architecte.

Pour les transformations autorisées par le bailleur, ce dernier sera tenu de payer au preneur lors de son départ, mais seulement en cas d'éviction ou de non-renouvellement pour une cause non imputable au preneur, une indemnité correspondant au montant des travaux réalisés diminué de l'amortissement ; en cas de désaccord sur le taux d'amortissement pratiqué par le preneur, ce taux sera fixé par un expert désigné d'un commun accord ou à défaut sur requête de la partie la plus diligente, par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX.

2. De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif.

3. D'occuper personnellement les lieux loués, le Preneur s'interdisant de prêter à des tiers tout ou partie des dits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute autre personne physique ou morale.

4. De maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

5. De payer ses impôts personnels, mobiliers et immobiliers, la taxe professionnelle, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et ce dès l'entrée en jouissance, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'enjustifier le paiement sur réquisition.

Enfin, de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des comptes divisionnaires, s'il en existe, ou du décompte du Syndic de copropriété selon les indications d'éventuels sous compteurs et dans tous les cas en cas de contestation fonction des millièmes loués.

I-M

DSTJ

6. De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

7. De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives, sauf à percevoir une indemnisation pour le préjudice qu'il aurait subi au-delà de cette période de 40 jours.

Néanmoins la durée prévue des travaux sera notifiée au moins quinze jours à l'avance par le bailleur.

8. De supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par denouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions ou de toute autre manière.

Si, en application de la présente clause ou de la précédente (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abatement définitif de loyer ce, nonobstant toute indemnité que le Preneur se réserve dans ce cas de réclamer au Bailleur à due concurrence du préjudice qu'il aurait subi.

Si le Preneur, soit du fait de travaux entrepris par le Bailleur, soit pour toute autre raison, se trouvait privé temporairement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu dans ce cas de lui consentir un abatement de loyer durant toute la période d'indisponibilité des locaux, le Preneur se réservant en outre la possibilité de réclamer au Bailleur une indemnité en réparation du préjudice qu'il aurait subi de ce fait.

9. De veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement. Il s'interdira notamment d'entreposer les déchets de son activité à l'extérieur des locaux loués sauf pour satisfaire au ramassage public.

10. De faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment, pour bruits, fumées, odeurs ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délais.

11. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

12. De respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

13. De faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

14. De se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

I-M

DSTJ

15. De se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci.

ARTICLE 6 - TRAVAUX - ENTRETIEN - REPARATIONS - TRANSFORMATIONS

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations autres que les grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du bailleur, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le Preneur devra notamment :

- Entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones, le tout sous la réserve expresse de leur état au jour d'entrée en jouissance, conformément à l'état des lieux d'entrée.

- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;

- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

Concernant la partie louée à titre d'habitation, les parties conviennent de soumettre l'entretien et les réparations sous le régime du droit commun des baux à loyer du Code Civil, savoir spécialement la Loi du 6 juillet 1989.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

A) Assurances et obligations du locataire

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "Incendie-Explosions" et "dégâts des eaux" garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le locataire ou le cédant et les polices ci-dessus, une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux co-locataires dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres des'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres locataires de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité,

I-M

DS TJ

chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera dupaiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'indemnité allouée par la Compagnie d'Assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,

b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,

c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur devra également assurer les charges afférentes aux polices souscrites par le Bailleur sur l'immeuble loué.

ARTICLE 8 - RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de son contenu et de contracter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions des services des eaux, électricité et des égouts.

Le Preneur renonce dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le Bailleur.

I M D S T J

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 9 - SOUS LOCATION - CESSION

Le Preneur ne pourra sous-louer sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur tout ou partie des lieux loués, ni céder son droit au présent bail, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce.

En cas de cession, il restera en tout état de cause garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953 à l'encontre du Bailleur.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS DIVERSES

1°. Destruction des locaux

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

2°. Congé

Dès que le congé aura été donné ou en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les lieux par les clients du Bailleur accompagné d'un préposé de ce dernier, de quinze à dix sept heures, chaque jour et au moins pendant les six mois du préavis.

ARTICLE 11 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel et principal de vingt trois mille cinq cent vingt deux francs et quatre vingt dix centimes (23.522,90 F) sans TVA.

X Le loyer sera payé d'avance et par mensualité de 1.960,24 F.

Le Preneur fera les paiements au Bailleur ou à son représentant dûment désigné, à l'adresse qui lui sera communiquée, savoir son domicile.

Si le bail devait commencer à une date autre que le premier jour du mois, le loyer correspondant serait calculé prorata temporis.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 1.5 %, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

I-M

DST 8

En plus du loyer comme il est dit supra, le Preneur remboursera au Bailleur la Taxe des Ordures Ménagères concernant l'immeuble donné en location, dans les quinze jours de la production de la copie de l'avis de paiement.

ARTICLE 12 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera ajusté automatiquement le 1er aout tous les 3 ans en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.), l'indice de référence étant le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail, savoir l'indice du 1er trimestre 1997 : 1047.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si pour une raison économique, l'indice pris comme référence était supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice qui lui serait substitué en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre ; faute par une partie de procéder à cette désignation un mois après la mise en demeure par l'autre partie, il sera procédé à cette désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance.

Faute par ces arbitres de se mettre d'accord, un troisième arbitre sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente, lequel aura les pouvoirs les plus étendus pour déterminer le nouvel arbitre. Ce troisième arbitre aura pour l'exécution de sa mission les pouvoirs d'arbitre amiable compositeur. La clause d'indexation du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, la non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur seul à résilier le bail de plein droit si bon lui semble, par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 13 - CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations, l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède. Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées au paragraphe 5 de l'article 5 "Conditions Générales".

ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause. L'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur et seront considérés comme supplément de loyer. A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 5 % du montant du dernier loyer annuel révisé.

T-M

DSTJ

Indépendamment de cette indemnité, le montant du dépôt de garantie ci-dessus fixé, restera de convention expresse intégralement acquise au Bailleur, à titre d'indemnisation, sans préjudice des loyers dont le Preneur lui resterait redevable.

ARTICLE 15 - FRAIS DROITS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son domicile.

Fait àC.R.E.O.W.....
En trois exemplaires originaux
Le12.05.98.....

 J. Hureau

I-M DSTJ

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

DE BORDEAUX

~~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*

LOYERS COMMERCIAUX

~~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*

V.M.

DU : 04 Mars 2009

N° RG : 06/05794

JUGEMENT : CONTRADICTOIRE



L'an deux mil neuf et le quatre mars

Par devant Nous, Anne-Marie VOLLETTE, Vice-Président, Juge délégué aux Loyers Commerciaux, en exécution de l'article 29 du Décret du 30 septembre 1953, modifié par le Décret du 3 juillet 1972, assistée de Madame Sylvie DIDIER, Greffier, présente lors de l'audience et de Madame Magali HERMIER, Greffier, présente lors du prononcé.

AFFAIRE :

Jean Pierre HENRY

C/

José DE SA TEIXEIRA

Après débats à l'audience du 4 février 2009

ENTRE :

Monsieur Jean Pierre HENRY, né le 31 août 1965 à Cenon (33), de nationalité française, demeurant 25 rue de l'Eglise - 33540 GORNAC

Intervenant volontaire venant aux droits de :

Madame Irène BARATIER veuve MOREAU, née le 18 septembre 1908 à COIRAC, domiciliée 13 place de la Mairie - 33540 GORNAC

et

Madame Christiane MOREAU veuve HENRY, née le 28 janvier 1931 à GORNAC, domiciliée 13 place de la Mairie - 33540 GORNAC

AYANT POUR CONSEIL :

Maître CAPORALE, avocat au Barreau de Bordeaux

Grosse délivrée

le :

à :

ET :

Monsieur José DE SA TEIXEIRA, né le 14 septembre 1957 à OVAR (Portugal), Boulanger Patissier, domicilié 8 place de la Prévôté - 33670 CREON

AYANT POUR CONSEIL :

Maître D. SAILLAN, avocat au Barreau de Bordeaux

FAITS, PROCÉDURE, MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par jugement avant dire droit en date du 4 avril 2007, et auquel il convient de se référer pour plus ample exposé des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, le Juge des Loyers Commerciaux de ce tribunal a dit que les locaux situés 8 place de la Prévôté à Créon (33) donné à bail le 12 mai 1998 ont un caractère monovalent, et a ordonné une mesure d'expertise confiée à Monsieur CLOS aux fins de rechercher les éléments permettant de fixer la valeur locative du loyer renouvelé suivant les usages observés dans la branche d'activité considérée.

L'expert a déposé son rapport le 12 octobre 2007.

Par mémoire après expertise notifié le 20 août 2008, Monsieur Jean-Pierre HENRI qui vient aux droits de Madame Irène BARATIER veuve MOREAU et de Madame Christiane MOREAU veuve HENRY suivant deux actes de donation de Mesdames MOREAU et HENRY en date des 23 mars 2006 et 17 janvier 2006, intervient volontairement à l'instance aux lieux et places de Mesdames MOREAU et HENRY.

Il critique le rapport d'expertise de Monsieur CLOS en ce qu'il n'a pas retenu la situation favorable du local et que l'état d'entretien est de la responsabilité du locataire et ne peut constituer un élément de minoration de la valeur locative et propose une valeur locative au m² pondéré supérieure à 95 euros le m².

Il conclut cependant à l'homologation du rapport d'expertise en rappelant au locataire qu'il s'agit de locaux monovalents et que la demande de travaux à la charge du propriétaire n'est pas de la compétence du Juge des Loyers Commerciaux.

Il demande :

- de fixer à compter du 1^{er} août 2006 date de prise d'effet des baux renouvelés le prix annuel du loyer à la somme de 13200 euros HT par an toutes clauses et conditions des baux initiaux demeurant inchangées,
- de dire que les sommes dues au titre des loyers arriérés porteront intérêts au taux légal avec anatocisme,
- une indemnité de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et l'exécution provisoire de la décision.

Dans son dernier mémoire régulièrement notifié le 24 octobre 2008, Monsieur TEXEIRA oppose les facteurs locaux de commercialité et la vétusté de l'immeuble pour minorer le montant du loyer du bail renouvelé et propose une somme annuelle de 8400 euros.

Subsidiairement il propose de porter le loyer à une somme annuelle à 12 000 euros si le bailleur s'engage à faire remettre en état de location décente et conforme l'immeuble loué.

Il sollicite l'allocation d'une indemnité de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

SUR QUOI, LE JUGE DES LOYERS COMMERCIAUX

Aux termes d'ordre public de l'article 29 du décret du 30 septembre 1953, le Président du Tribunal de Grande Instance ou le Juge qui le remplace a compétence pour fixer le loyer du bail révisé ou renouvelé.

La compétence du Juge des Loyers Commerciaux est limitée à la fixation du loyer sans pouvoir se prononcer sur une autre demande comme l'exécution de travaux à la charge du propriétaire, les autres contestations, suivant le même texte devant être portées devant le Tribunal de Grande Instance.

En l'espèce, la demande de fixation de loyer moyennant l'exécution de travaux par le propriétaire échappe à la compétence du Juge des Loyers Commerciaux.

Elle est donc irrecevable.

Sur la valeur locative, il convient de se référer au jugement du 4 avril 2007, dans lequel il est dit que les locaux situés 8 place de la Prévôté à Créon (33) donné à bail le 12 mai 1998 ont un caractère monovalent.

Le bail échappe ainsi à la règle du plafonnement et il convient de rechercher comme le spécifiait la mission d'expertise les éléments permettant de fixer la valeur locative du loyer renouvelé suivant les usages observés dans la branche d'activité considérée.

Monsieur CLOS a répondu à sa mission et a ainsi indiqué que le local commercial donné à bail est situé au centre de Créon, sur la place de la Prévôté mais en retrait des arcades.

Il est composé d'un immeuble en rez-de-chaussée et 1^{er} étage sur la place et d'une cour intérieure asphaltée avec des dépendances latérales ainsi qu'un passage couvert avec un laboratoire et un fournil conduisant à une cour et garage en bois en emprise, ce qui constitue des locaux d'importance avec un accès pour véhicules à l'arrière.

L'expert décrit des locaux commerciaux dont notamment le magasin sans vétusté particulière, mais relève une vétusté générale des locaux dits d'habitation et de la salle à manger utilisée comme réserve, sans chauffage central, ni salle de bains, ni WC.

Le bail ne contient aucune clause exorbitante de droit commun.

L'expert relève justement une surface pondérée de 139, 26 m².

Il convient de remarquer que l'état de vétusté des locaux est constitué par l'absence de travaux tant de la part du propriétaire que des travaux relevant des obligations habituelles du locataire et que l'expert a justement retenu un abattement tenant à cette particularité et à leur situation en retrait des arcades pour proposer une valeur locative de 95 euros le m² soit 13 200 euros par an.

Le locataire critique les valeurs locatives proposées par l'expert, mais ce dernier a correctement pris en compte la vétusté de l'immeuble et sa situation pour ne pas retenir de loyer boutique conformément aux termes de sa mission

La valeur locative de l'immeuble doit donc être fixée à la somme annuelle de 13 200 euros HT et hors charges à compter du 1^{er} août 2006, date d'effet du bail renouvelé.

Il convient de rappeler que les intérêts courent de plein droit au taux légal à compter du 1^{er} août 2006, date d'effet du bail renouvelé en vertu de l'article 1155 du Code Civil.

La capitalisation des intérêts dus pour au moins pour une année entière sera ordonnée à compter du 1^{er} août 2006 date d'effet du bail renouvelé en vertu de l'article 1155 du Code Civil.

Il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de Monsieur HENRY ses frais irrépétibles à hauteur de 1000 euros.

L'exécution provisoire est nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire en raison de l'ancienneté de la date de prise d'effet du bail renouvelé 1^{er} août 2006.

Les dépens seront laissés à la charge du défendeur.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par décision contradictoire en premier ressort mise à disposition au greffe

Vu le jugement du 4 avril 2007,
Vu le rapport d'expertise déposé le 12 octobre 2007,

Déclare recevable l'intervention volontaire de Monsieur Jean Pierre HENRY venant aux droits de Madame Irène BARATIER veuve MOREAU, née le 18 septembre 1908 à COIRAC et de Madame Christiane MOREAU veuve HENRY, née le 28 janvier 1931 à GORNAC.

Se déclare incompétent sur la demande relative aux travaux,

Dit que le bail renouvelé à effet du 1^{er} août 2006 n'est pas soumis à la règle du plafonnement,

Fixe le loyer à effet du 1^{er} août 2006 à la somme annuelle de 13200 euros HT, et hors charges,

Rappelle que les intérêts courent de plein droit au taux légal à compter du 1^{er} août 2006,

Ordonne la capitalisation des intérêts dus au moins pour une année entière à compter du 1^{er} août 2006,

Condamne Monsieur DE SA TEXEIRA à payer à Monsieur Jean-Pierre HENRY la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

Déboute les parties du reste de leurs demandes,

Ordonne l'exécution provisoire de la décision,

Condamne Monsieur DE SA TEXEIRA aux dépens avec application de l'article 696 du CPC.

Le présent jugement a été signé par Madame VOLLETTE, Vice Président, et par Madame Magali HERMIER, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT

