



Bail 1/1/1995

→ 20/12/2003

BAIL
COTE
AMB FINANCE

Lapik Detuel



Droit de timbre payé sur état
Autorisation N°10 du 03/5/1993

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE
Le trente et un mai

En l'Office Notarial ci-après désigné,

Maître Lionel COSTE Notaire, soussigné, associé de la
Société Civile Professionnelle "Alain COSTE, Lionel
COSTE et Marie Martine VIDAL", titulaire d'un Office
Notarial dont le siège est à BORDEAUX (Gironde), 1,
cours Georges Clémenceau,

A reçu le présent acte authentique, comportant :

→ BAIL A LOYER COMMERCIAL

PAR

Monsieur Robert, Claudius COTE, né le 18 septembre
1921 à PARIS, retraité,
et Madame Renée Edmonde CHAZAL, née le 02 novembre
1924 à PARIS, retraitée, son épouse.
Demeurant à LEGE CAP FERRET (Gironde), 5 impasse
des Pluviers, Petit Piquey

INITIALEMENT :

Soumis au régime matrimonial de l'ancienne
communauté de biens réduite aux acquêts, par
contrat reçu par Maître SALATS notaire à PARIS le
28 juillet 1942, préalablement à leur union
célébrée à la mairie de PARIS (8ème
arrondissement) le 01 août 1942

MAIS :

Ayant adopté le régime de la communauté
universelle de biens, aux termes d'un acte reçu
par Maître Lionel COSTE Notaire associé à BORDEAUX
le 03 février 1987
Ledit acte homologué par jugement du Tribunal de
Grande instance de BORDEAUX, le 1er octobre 1987

Handwritten signatures and initials

Handwritten signature

Comparaissant personnellement.

Dénommés LE BAILLEUR dans la suite du présent acte.
Agissant solidairement entre eux.

A

La société dite "AMB FINANCE", société anonyme,
Au capital de 250.000 Francs, ayant son siège à
BORDEAUX (Gironde), 32, cours de la Somme
Société en formation non encore immatriculée au
registre du commerce et des sociétés.

Dont les statuts ont été établis suivant acte sous
signatures privées en date du 02 janvier 1995

Représentée par :

Madame Françoise Martine BOUBEE, vendeuse, née à
BORDEAUX, le 07 Février 1963 épouse de Monsieur CHEREL
Christophe, demeurant à TALENCE, 5, rue Eugène OLIBET
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes
aux termes d'une délibération du Conseil d'Administra-
tion en date du 2 Janvier 1995, dont un extrait certi-
fié confirme demeurera ci-joint et annexé après mention

Dénommée LE PRENEUR ou LE LOCATAIRE dans la suite
du présent acte.
Qui accepte

Des biens dont la désignation suit

DESIGNATION

LOCALISATION: BORDEAUX (Gironde), 32 cours de la Somme

Comprenant au rez-de-chaussée
Un local commercial composé d'un bureau en facade,
quatre pièces à usage de bureau, une salle de réunion,
deux sanitaires, et à l'étage un bureau, le tout
donnant sur la cour séparés par le couloir commun de
l'immeuble et une cave.

-Ainsi que les biens loués existent, sans qu'il
soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation
LE PRENEUR déclarant parfaitement les connaître.

Re *R.C.* *T.C.* *\$* *1*

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté, conformément au décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencées à courir rétroactivement le 01 janvier 1995 et se termineront le 31 décembre 2003

Toutefois le preneur, personne physique, aura la faculté de donner congé, dans les formes et délais de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953, lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il sera affilié.

Le preneur pourra donner congé dans les mêmes formes et délais à l'expiration d'une période triennale.

Le bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les mêmes formes et délais, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 ou 15 du décret susvisé du 30 septembre 1953, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble loué, ou d'exécuter des travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX

Les biens loués sont exclusivement destinés à l'exploitation des activités commerciales suivantes : AGENCE IMMOBILIERE (Transactions sur immeubles et fonds de commerce, administration de biens) CREDIT, ASSURANCES, CONSTRUCTION, PROMOTION, RENOVATION

Ils ne pourront être utilisés, même partiellement, ou de façon temporaire, à un autre usage.

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les biens loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation.

Les parties déclarent ne pas vouloir faire dresser un état des lieux loués que le preneur reconnaît être en parfait état.

Le preneur devra, à sa sortie, rendre les lieux loués en bon état de réparations locatives.

pc / R. / FC. / \$ /

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur entretiendra les biens loués en bon état de réparations locatives.

Il ne pourra exiger du bailleur aucune réparation autres que celles nécessaires à la toiture et aux gros murs.

Le preneur devra user des biens loués en "bon père de famille".

Le preneur aura à sa charge toutes modifications, transformations et réparations de quelque nature que ce soit nécessitées par l'exercice de son activité. Il fera son affaire de toutes réclamations quelconques ayant trait à cette activité afin que le bailleur ne puisse être recherché par quiconque à ce sujet. Il aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène, d'accès etc...

Le preneur garnira les biens loués et les maintiendra en permanence garnis d'objets mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Le preneur devra exercer son activité de façon à n'apporter aucune gêne quelconque à l'environnement des lieux loués, par la production de bruits excessifs, de trépidations ou d'odeurs gênantes.

Il devra prendre toutes les précautions pour éviter le gel des conduites et installations d'eau.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun travaux de construction, aucun percements de murs cloisons ou planchers sans le consentement écrit du bailleur.

Dans tous les cas les travaux devront être surveillés par l'homme de l'art désigné par le bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous les embellissements, améliorations et installations quelconques, présentant le caractère d'immuables par destination, resteront à la fin du présent bail, ou des baux qui l'auront renouvelé, la propriété du bailleur sans indemnité.

RC

R.C

FC



Le preneur devra accepter que le bailleur fasse exécuter toutes les réparations nécessaires, tous travaux de surélévation ou agrandissement aux biens loués sans indemnité ni diminution de loyer, même si la durée des travaux excède quarante jours, à la condition que ces travaux soient, sauf force majeure, exécutés sans interruption.

Et sous réserve que ces travaux n'apportent pas une gêne importante à l'activité professionnelle du preneur.

Le preneur devra payer régulièrement ses impôts personnels afin que le bailleur ne puisse subir aucun recours à ce sujet.

Le preneur satisfera à toutes charges de ville et de police relatives aux biens loués. Il acquittera ou remboursera au bailleur tous les impôts et taxes mis par la loi à la charge des locataires tel que les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et autres.

Le preneur fera assurer pendant tout le cours du bail son mobilier personnel et commercial, ses matériels et marchandises, contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, les risques locatifs, les dégâts des eaux et le recours des voisins et justifiera de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Dans le cas où l'activité du preneur amènerait le bailleur à supporter une surprime d'assurance, cette surprime devrait lui être entièrement remboursée par le preneur.

Le preneur devra laisser le bailleur, ou toute personne désignée par lui, visiter les biens loués une fois par an pour s'assurer de leur état. Il devra de même les laisser visiter en cas de mise en vente ou en vue de leur relocation dans les six mois préalables à l'expiration du bail, aussi souvent que cela sera nécessaire.

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer, ni même prêter, totalement ou partiellement, les lieux présentement loués sans le consentement écrit du bailleur, sous peine, si bon semble au bailleur, de la nullité de la cession ou sous location et même de résiliation du bail, le tout sous réserve de ce qui sera dit ci-après.

Le preneur pourra cependant céder son droit au présent bail, à son successeur dans son commerce, mais

AC / P.C. / F.C. / [Signature]

seulement en ce qui concerne la totalité des lieux loués.

Cependant le BAILLEUR autorise d'ores déjà le PRENEUR à sous-louer tout ou partie des locaux objet de la présente location, uniquement pour la même activité et pour toutes sociétés dont le PRENEUR serait porteur de parts ou d'actions.

Dans tous les cas le preneur restera garant solidaire avec tous cessionnaires ou sous-locataires, immédiats ou successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Toute cession ou sous location devra être réalisée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera délivrée sans frais.

CONDITIONS RELATIVES AU BAILLEUR

Le bailleur supportera seul les impôts fonciers et autres relatifs aux biens loués, à l'exception de ceux de nature personnelle à l'occupant ci-dessus mis à la charge du preneur.

Le bailleur sera tenu des grosses réparations et notamment de celles nécessaires à la toiture et aux gros murs.

Le bailleur décline toute responsabilité vis à vis du preneur en cas de vol ou autres voies de fait, d'interruption du service de l'eau et de toutes fournitures publiques, d'inondation, de fuite d'eau pluviales ou autres, le preneur renonçant par avance à tout recours contre lui à ce sujet.

Le présent bail sera résilié de plein droit dans le cas où l'immeuble loué viendrait à être démoli ou gravement endommagé pour quelque cause que ce soit : incendie, vices de construction, alignement, insalubrité ou autre, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité de ce fait.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CINQUANTE MILLE QUATRE FRANCS, ci

nc / R.C. F.C. 




Ce loyer est stipulé payable mensuellement 50.400,00
d'avance le premier de chaque mois et pour la première
fois rétroactivement le 1er janvier 1995
Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur, ou
en tout autre endroit indiqué par le bailleur.

Le loyer ci-dessus convenu sera révisé, s'il y a
lieu, à l'expiration de chaque période triennale sui-
vant les dispositions des articles 26 et 27 du décret
du 30 Septembre 1953 modifié.

Au cas où pour un motif quelconque, le nouveau
loyer ne pourrait être déterminé à l'échéance prévue,
le terme de loyer correspondant à cette échéance serait
acquitté sur la base du terme précédent, le réajuste-
ment étant effectué avec effet rétroactif dès la fixa-
tion du nouveau loyer.

- Indice de révision : Indice du Coût de la
Construction
- indice de base : l'indice publié le 15 octobre 1994
2ème trimestre 1994 : 1018

(J) CAUTION SOLIDAIRE

Aux présentes sont à l'instant intervenus :
Monsieur BADINIER Michel Jean Pierre Raymond
né à BORDEAUX, le 22 Avril 1944 à TOULOUSE, agent
immobilier,

Et Madame DULHOSTE Annie Madeleine
née à BORDEAUX, le 6 Octobre 1940, agent immobilier
son épouse, demeurant ensemble à TALENCE
25 rue Eugène Olibet

Mariés tous deux sous le régime de la séparation
de biens pure et simple aux termes de leur contrat
de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie
de SAINT MEDARD D'EYRAND, le 19 Mai 1970.

Comparaissants personnellement.

Lesquels après avoir pris connaissance du bail qui
précède tant par lui-même que par la lecture qui leur
en a été donnée par le notaire soussigné, ont déclaré
expressément se porter caution solidaire du PRENEUR
avec renonciation aux bénéfices de division et de dis-
cussion, tant pour le paiement des loyers et charges,
que pour l'exécution des conditions du bail.

RESOLUTION DU BAIL

A défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, ou du paiement exact du loyer ou de toute autre somme due en vertu des présentes, le présent bail sera résolu de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après une mise en demeure restée sans effet, rappelant les termes de la présente clause, sans aucune formalité judiciaire. Si dans ce cas le preneur refusait d'évacuer les lieux, il y serait contraint par une simple ordonnance de référé exécutoire par provision et malgré toute opposition ou appel.

FORMALITES

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement en vertu de l'article 10 de la loi N° 69 1168 du 26 Décembre 1969. Si cette formalité est requise, elle sera taxée au droit fixe.

Le droit de bail payé par le bailleur devra lui être remboursé par le preneur lors du paiement du terme de loyer qui suivra son acquit.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par le preneur qui s'oblige à leur paiement.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties élisent domicile :
En l'étude du notaire soussigné.

DONT ACTE établi sur huit pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et la signature de celles-ci sur ledit acte a été recueillie par le notaire soussigné.

Fait et passé aux date et lieu sus-indiqués.

Rayé
les mots
les lignes
des Chiffres
sur plan de l'acte