



François VIALARD – Cyril CASTARÈDE

Notaires associés

11 Quai Paul Doumer – BP 59

33250 PAUILLAC (MEDOC)

Téléphone : 05 56 73 30 20

Télécopie : 05 56 73 30 21

e-mail : francois.vialard@notaires.fr

C.D.C. n°0000140092Y

Etude fermée
Le Samedi après-midi

Bureau permanent
48 Rue Francis Fournié
33112 SAINT LAURENT MEDOC

**Dossier suivi par l'Etude de
PAUILLAC**

Monsieur Bruno ROSA
SARL DILMEX
ZI de Trompeloup

33250 PAUILLAC

PAUILLAC, le 20 avril 2007.

N/Réf. Mme Claire JUGLA
Ligne directe : 05-56-73-30-25
E-mail : claire.jugla@notaires.fr
BAIL SCI LE PRE NEUF/DILMEX

V/Réf.

Monsieur,

Vous voudrez bien trouver sous ce pli une copie du rectificatif du bail entre la SCI LE PRE NEUF et la SARL DILMEX que vous voudrez bien joindre à l'expédition de l'acte de bail initial du 20 décembre 2005.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

ENTRE LES SOUSSIGNES

1°) La Société dénommée SCI LE PRE NEUF, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à 33180 SAINT ESTEPHE (Gironde) 2, rue du 19 mars 1962 identifiée sous le numéro SIREN 485 221 196 RCS BORDEAUX

Ici représentée par Monsieur Bruno ROSA, demeurant à PAUILLAC ZI de Trompeloup, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts.

2°) La Société dénommée S.A.R.L. DILMEX, Société à Responsabilité Limitée au capital de 15.250,00 € ayant son siège social à 33250 PAUILLAC (Gironde) ZI de Trompeloup identifiée sous le numéro SIREN 342 106 960 00012 APE 142 A RCS BORDEAUX

Ici représentée par Madame Nicole ROSA, demeurant à PAUILLAC ZI de Trompeloup.

LESQUELS, préalablement à la rectification de l'acte de bail commercial ci-après analysé, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Me François VIALARD, notaire à PAUILLAC le 20 Décembre 2005, la SCI LE PRE NEUF a donné à bail à loyer à titre commercial à la SARL DILMEX, une parcelle de terrain sise à PAUILLAC, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2006, moyennant un loyer annuel de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8 400) hors taxes.

Ceci Exposé, les parties se sont aperçues que ledit acte était incomplet, aussi, ils ont décidé d'y apporter les rectifications suivantes :

I – En ce qui concerne la désignation

La désignation du bien loué est la suivante :

DESIGNATION

Sur la commune de 33250 PAUILLAC (Gironde) Le Pré Neuf.
Une parcelle de terrain située lieudit Le Pré Neuf,
Cadastré(e) sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AR	150	Le Pré Neuf			17	34
AR	168	Le Pré Neuf			17	32
Contenance totale					34	66

II – En ce qui concerne les charges et conditions

Les charges et conditions du bail sont les suivantes :

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

ARTICLE 1 – ETAT DES LIEUX –

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement à la conclusion du bail.

ARTICLE 2 – ENTRETIEN – REPARATIONS –

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état, notamment en ce qui concerne les clôtures.

ARTICLE 3 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE –

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

NR 17.

Troubles :

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins ; notamment , il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

Charges de ville, de police et autres :

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Enseigne :

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

ARTICLE 4 – AMELIORATIONS –

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

ARTICLE 5 – IMPOTS ET CHARGES –

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition, et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel, en même temps que chaque terme du loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour et qui pourraient être créés ultérieurement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ARTICLE 6 – CESSIONS – SOUS-LOCATIONS –

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

ARTICLE 7 – TOLERANCES –

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

ARTICLE 8 – LOIS ET USAGES LOCAUX –

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

ARTICLE 9 – LOYER ET FIN DE BAIL –

Si par erreur, pendant les TROIS mois précédant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

ARTICLE 10 –

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

ARTICLE 19 – NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR –

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

Les parties déclarent que les autres conditions du bail établi par Me VIALARD, notaire à PAUILLAC le 20 décembre 2005 sont inchangées.

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties, demeurera en la garde et possession de Maître VIALARD, notaire rédacteur.

Fait à PAUILLAC (Gironde)

Le *20/12/05*

A large, stylized handwritten signature consisting of two overlapping loops, with a small mark resembling a '10' or '12' at the bottom right.

N. Rose