

SELARL MORIN RENARD

**Huissiers de Justice Associés
près le Tribunal de Grande Instance de SAINTES**

15 & 17 Faubourg Taillebourg BP 14
17 412 SAINT JEAN D'ANGELY

Tél : 05 46 32 04 98

Fax : 05 46 32 11 28

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE ONZE ET LE QUINZE JUILLET
A 9 H 00**

A la demande de :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME – DEUX-SEVRES Société coopérative à capital variable, dont le siège social est à SAINTES cedex (17 117) 12, Boulevard Guillet Maillet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINTES, sous le numéro 399 354 810 ; Agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle m'expose par l'intermédiaire de Maître Pierre BOISSEAU, Avocat Associé, membre de la SCP ROUDET BOISSEAU LEROY sise à SAINTES (Charente-Maritime) 87, avenue Gambetta :

Nous vous requérons à l'effet de dresser un Procès Verbal de description de l'immeuble appartenant à [REDACTED] situé 8 rue des écoles 17 120 MEURSAC.

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître MORIN Stéphane, Huissier de Justice associé membre de la SELARL MORIN RENARD, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de SAINTES, domiciliée en cette qualité 15-17 Faubourg Taillebourg 17400 SAINT JEAN D'ANGELY, soussigné

Me suis rendu ce jour sis situé 8 rue des écoles 17120 MEURSAC.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

L'immeuble se situe sur la commune de MEURSAC, en Charente Maritime. C'est une commune de 1 250 habitants environ. Elle se situe à 20 kilomètres de SAINTES et à 12 kilomètres de SAUJON.

Le village se développe avec des constructions neuves ; Et il existe une poste, un tabac presse, une épicerie, un boucher, un boulanger ainsi qu'une piscine municipale découverte.

L'immeuble se situe à vingt mètres de la mairie et de l'église du village.

DESCRIPTION

local commercial

LOCAL COMMERCIAL AU REZ DE CHAUSSEE GAUCHE

Plafond

Il est recouvert d'un lambris en PVC sur l'intégralité avec un ensemble de trois spots et deux néons.

Murs

Les murs de gauche, de droite et celui du fond sont recouverts d'un papier peint.

Le mur du côté façade est recouvert d'un crépi.

Il est à noter la présence d'une arche en bois sur le côté gauche.

Sol

Des tomettes anciennes sur l'intégralité.

Equipements

Une fenêtre en PVC double vitrage sans volet.

Une porte fenêtre en PVC double vitrage avec une imposte en bois en partie haute.

L'ensemble est en état d'usage.

Une cheminée ancienne qui a été crépie en blanc.

Un placard au fond à droite.



DESCRIPTION EXTERIEURE

Description extérieure du numéro 8

Un crépi blanc sur l'ensemble.

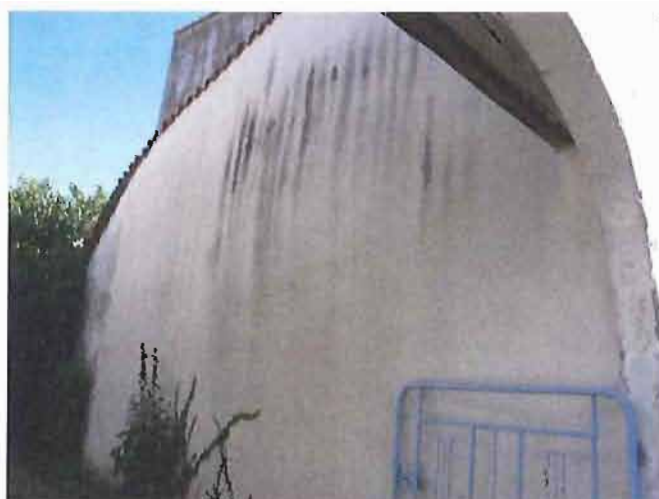
Les gouttières sont en état d'usage. L'ensemble a été peint en blanc sur l'intégralité. En partie haute, il existe deux volets en bois anciens ; Et en partie basse, la fenêtre et la porte fenêtre en PVC.

Le local commercial n'occupe que le rez-de-chaussée.

Je note la présence de deux compteurs distincts pour les deux parties de l'immeuble.



Il est à noter que le mur pignon situé à gauche et qui donne sur une façade privative de la maison voisine a été recrépi sur l'intégralité.



Description extérieure du numéro 6

Un crépi rosé qui a été refait il y a quelques années. Il existe des trous et des traces de frottement.

En partie haute, il existe deux ouvertures avec des volets en bois dont la lasure est à refaire et en partie basse, une porte fenêtre avec des volets bois et à gauche la porte d'entrée.

On observe un compteur électrique et un compteur d'eau indépendant.

On accède ensuite à la maison principale sur la droite au numéro 6 par une porte en bois avec six carreaux verre dormant. L'ensemble est ancien mais néanmoins en bon état général.

Cette porte permet l'accès à un couloir.



DESCRIPTION INTERIEUR

COULOIR

Plafond

Il est peint en blanc sur l'intégralité.

Murs

Une tapisserie sur l'intégralité.

Sol

Un carrelage avec des plinthes assorties.

Equipements

Un chauffage.

En haut à gauche, le compteur et le tableau électrique ainsi que le disjoncteur.

Une niche située sur la gauche.

Le compteur d'eau situé sous le radiateur.

Les interrupteurs sont récents.

Un escalier qui permet l'accès à l'étage.
Un ensemble de trois portes qui mènent aux différentes pièces.





Depuis ce couloir, on accède par une porte située à droite à un séjour.

SEJOUR

Plafond

Un enduit blanc taloché qui a été apposé sur l'ensemble.
Une ampoule avec douille.

Murs

Ils sont en brique recouverts d'un enduit taloché et peint dans les tons crème.

Sol

Un carrelage petits carreaux avec des plinthes en bois.

Equipements

Immédiatement à droite, un placard.

Une porte vitrée peinte en blanc qui donne sur la rue en bon état d'usage avec une imposte fixe et deux parties ouvrantes.

Un grand radiateur.

Un ensemble de prises électriques.

A gauche, une niche avec des étagères.



De puis ce séjour, au fond, on accède à la salle de bain par une porte coulissante avec des rails en bois.

SALLE DE BAIN rez-de-chaussée

Plafond

Une zone tapissée, puis peinte

Murs

Une faïence sur l'intégralité.

Sol

Un carrelage ancien.

Equipements

Une baignoire.

Un bidet et un lavabo entouré d'une faïence.

A droite un placard avec un revêtement en moquette avec une étagère.



On accède ensuite à la cuisine, qui est accessible depuis le séjour mais aussi depuis le couloir.



CUISINE

Plafond

Peint en blanc sur l'intégralité

Murs

Le mur au fond à droite et le passage sont en pierre sur l'intégralité. Les joints sont en bon état.

Le mur du fond et le mur de gauche sont recouverts d'une tapisserie. A gauche, à côté de la tapisserie, on trouve en partie haute une peinture et en partie basse une crédence en faïence murale grise.



Sol

Un carrelage ancien avec des plinthes carrelées.

Equipements

Un point lumineux.

Un évier double bac avec un évier en faïence lequel repose sur un meuble en formica deux portes lequel a été recouvert de chaque côté de faïence. La faïence murale est en bon état.

Une hotte de marque SCHOLTES.



Une ouverture ancienne en bois qui donne sur une cour qui a été entièrement recouvert par des tôles ondulées translucides.

Sur la gauche, il existe une seconde arche avec le dégagement pour revenir sur l'entrée.

DEGAGEMENT

Plafond

Il est peint en blanc sur l'intégralité.
L'arche a été revêtue de papier peint.
Les murs sont recouverts de papier peint ancien.

Sol

Un carrelage identique à celui de l'entrée avec des plinthes assorties

Equipements

Une porte en bois située juste en dessous de l'escalier.
Sur la droite un radiateur.
Des prises électriques et interrupteurs.



COUR

Plafond

La cour a été recouverte par des tôles ondulées translucides.



Murs

Un crépi ancien.

Le mur de gauche est en parpaing et délimite le local commercial décrit au dessus.

Sol

Un béton avec une dalle à l'intérieur pour l'eau de pluie.

Equipements

Un réduit avec porte d'accès qui renferme la chaudière avec la cuve sur la droite pour chauffer la maison.





De retour à la porte d'entrée sur rue, et depuis l'entrée, au fond, on accède aux toilettes.



TOILETTES

Plafond et murs

Ils sont recouverts d'une tapisserie sur l'ensemble tout comme la niche dans le fond. Le mur en face est recouvert d'un lambris brut. En partie basse sur un mètre, un carrelage.

Sol

Un carrelage identique à celui de l'entrée.

Equipements

Une bouche d'aération.

Un point lumineux.

Un wc ancien.



Sous l'escalier, il existe une niche où se trouve la prise de téléphone.

On accède à l'étage par un escalier.



ESCALIER

Il est en pin en bon état d'usage ; Cependant les marches sont marquées par l'usage.

ETAGE

On arrive à une première grande pièce qui est située au dessus de l'entrée et du séjour.



GRANDE PIECE

Plafond

Une poutraison apparente et un lambris sur l'intégralité.

Murs

Un crépi sur l'intégralité avec l'emplacement d'une ancienne cheminée.



Sol

Un parquet ancien et en état d'usage.

Sur le mur de gauche, il y a la cage d'escalier avec une toile tendue.

Equipements

Deux fenêtres en bois sur rue avec garde-corps. Elles sont anciennes mais en état d'usage.

A gauche de ces fenêtres, un grand radiateur.

Des prises électriques et prise de télévision.



Du côté rue, on accède par une porte isoplane à une chambre qui se situe au dessus du salon de coiffure.

CHAMBRE 1

Plafond

Il est peint en blanc sur l'intégralité.

Murs

Un papier peint.

Sol

Un linoléum avec des plinthes en pin.

Equipements

Une tablette.

Une fenêtre en bois avec des volets en bois et un garde-corps.



Un radiateur.
Une arche qui forme une alcôve avec des vis placoplâtre sur l'ensemble.



Toujours donnant sur rue, on accède par une porte isoplane à une seconde chambre elle-même accessible depuis la première.

CHAMBRE 2

Plafond

Des plaques qui ont été recouvertes par du papier peint plastifié.

Murs

Sur la gauche, une peinture ancienne sur l'ensemble.
Côté droit, un cloisonnement en brique.

Sol

Un linoléum ancien.

Equipements

Des prises électriques.

Au fond, un radiateur

Une porte coulissante donnant accès à la salle de bain.

Une fenêtre en bois avec des volets bois et un garde-corps.



Il est à noter que ces deux chambres ont un accès par l'arrière, à la salle de bain.

On accède ensuite à la salle de bain située à l'arrière des deux chambres, et par conséquent sur l'arrière de la maison.

SALLE DE BAIN

Plafond

Il est peint en blanc sur l'intégralité.

La partie du fond est recouverte d'un lambris.

Ensuite un béton recouvert d'une peinture glycérophtalique sur l'intégralité.

Murs

Ils sont recouverts d'un crépi peint côté droit et d'une peinture sur les autres murs.

Au niveau de la douche, une faïence sur l'intégralité.

Sol

Un carrelage plus récent.

Equipements

Un lavabo sur colonne avec une crédence en partie haute.

Un bidet.

Des toilettes.

La baignoire au fond avec le pourtour en faïence.

Les mitigeurs de la baignoire ont été retirés.

Un radiateur.

Des pavés de verre qui donne sur l'extérieur.



Une fenêtre oscillo-battante en bois avec verre dormant et dont l'ensemble est en état d'usage.



A l'arrière, on accède à une troisième chambre soit pas la salle de bain soit par la première pièce de l'étage.

CHAMBRE 3

Plafond

Des plaques peintes en blanc avec des fissures de structure et les raccords de plaque.

Murs

Une tapisserie ancienne avec frise sur l'intégralité.

Sol

Un parquet ancien avec des plinthes en bois.

Equipements

Une fenêtre avec un vitrage classique qui donne sur la cour à l'arrière.

Un radiateur.

Un niche au fond de la pièce.

Des prises et interrupteurs électriques.

Un série de trois étagères.



L'assainissement est raccordé au tout à l'égout.

La toiture est recouverte de tuiles romanes tige de botte

Ayant terminé mes constatations, je me suis retiré afin d'établir le présent Procès Verbal de Constat.

J'ai rédigé le présent Procès - Verbal de Constat sur vingt trois pages, auquel est annexé des photographies numériques dont je certifie l'authenticité pour servir et valoir ce que de droit à ma requérante, et dont le coût est de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	:	[REDACTED]	•
[REDACTED]	:	[REDACTED]	•
[REDACTED]	:	[REDACTED]	•
[REDACTED]	:	[REDACTED]	•
[REDACTED]	:	[REDACTED]	•
[REDACTED]	:	[REDACTED]	•
[REDACTED]	:	[REDACTED]	•

PRENEUR :

[REDACTED]

BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-6 du Code de commerce et aux textes par lesquels ils ont été complétés et modifiés, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

A/ DE L'IMMEUBLE DONT DEPEND LE BIEN

Dans un IMMEUBLE situé à MEURSAC (Charente-Maritime), 8, rue des Ecoles, "Le Bourg", figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Localité	Contenance
	AB	383	8 rue des Ecoles	0 ha. 01 a. 25 ca.

B/ DU BIEN

LOT NUMERO UN (01) :

Au rez-de-chaussée : Un local à usage commercial ou artisanal, comprenant : Une pièce avec water-closets.

Et les vingt quatre/centièmes (24/100èmes) des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Rappel de servitude.- Observation faite, qu'aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Me Jean-Michel WILLIOT, alors notaire à COZES (Charente-Maritime), le 29 janvier 2002, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des hypothèques de SAINTES, le 07 mars 2002, vol. 2000P, n° 1294, il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

SF
VA.
SC
PC

[Signature]

« Il est ici rappelé qu'une servitude de passage bénéficiait au lot numéro un dans le couloir situé au rez-de-chaussée faisant partie du lot numéro deux pour accéder au W.C. du rez-de-chaussée qui resteront partie privative au lot deux ; laquelle servitude a été rappelée aux termes de deux actes reçus par Me AUBRY, notaire à SAUJON, les 17 Mai 1994 et 31 Janvier 1996, ci-après énoncés dans l'origine de propriété. »

Ces deux actes ont été respectivement publiés à la Conservation des hypothèques de SAINTES, le 26 mai 1994, vol. 1994P, n° 2533 et le 21 février 1996, vol. 1996P, n° 883.

LE BAILLEUR déclare qu'il est aujourd'hui impossible d'exercer cette servitude, l'entrée à ce second W.C. ayant été fermée par lui. Le PRENEUR ne bénéficiera donc pas de cette servitude. LE BAILLEUR déclare en outre qu'il existe aujourd'hui des W.C. dans les locaux objets des présentes.

ETAT DESCRIPTIF

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division, inclus dans une vente HONORE/GITON, reçue par Me Bernard PAGEOT, alors notaire à ROYAN (Charente-Maritime), le 1^{er} août 1989, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des hypothèques de SAINTES, le 03 octobre 1989, vol. 8134, n° 11.

Cet acte ne semble contenir aucun règlement de copropriété.

LE BAILLEUR déclare que la copropriété n'a actuellement aucun syndic.

LE PRENEUR déclare parfaitement connaître ledit BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

EFFET RELATIF

Le bailleur est propriétaire par suite des actes suivants :

- Attestation immobilière dressée après le décès de Monsieur SEGUIN Yves Jean, reçue par Me Jean-Michel WILLIOT, alors notaire à COZES (Charente-Maritime), le 29 janvier 2000, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des hypothèques de SAINTES, le 07 mars 2000, vol. 2000P, n° 1290 ;

- Donation-partage par Madame MENANT Jeannine Anne Marie, son épouse survivante, reçue par ce même Me WILLIOT, le 29 janvier 2002, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des hypothèques de SAINTES, le 07 mars 2002, vol. 2000P, n° 1294 .

URBANISME

Sont demeurrées ci-jointes et annexées après visa du PRENEUR et mention du notaire, les pièces suivantes :

- une note de renseignements d'urbanisme en date du 15 février 2005 ;
- un certificat en date du 15 février 2005, aux termes duquel il est indiqué que l'immeuble objet du présent bail n'est pas frappé d'alignement.

SF JJ. SC PC

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 14 mars 2005, pour se terminer le 13 mars 2014, sauf mise en oeuvre des dispositions réglementaires et légales applicables en la matière ou de la clause résolutoire prévue aux présentes.

DESTINATION DES LIEUX

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds artisanal de "COIFFURE MIXTE", sous réserve de la mise en oeuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

LE BAILLEUR s'interdit de louer tous autre locaux de l'immeuble pour une utilisation similaire.

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 aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

ARTICLE 2 – ENTRETIEN – REPARATIONS

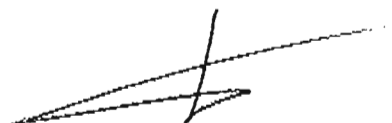
LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc... Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées, ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites au moins tous les ans. En ce qui concerne les grilles, l'entretien de la peinture devra être fait au moins une fois tous les deux ans.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

S F J. SC PC



Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A la fin des relations contractuelles avec le BAILLEUR, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

ARTICLE 3 – GARANTIE

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ARTICLE 4 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

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

REGLEMENT GENERAL DE L'IMMEUBLE :

Il devra se conformer à tout futur règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

PARTIES COMMUNES :

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

FS
JC
PC



TROUBLES :

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et 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...

SURVEILLANCE DU PERSONNEL :

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

RAMONAGE – CHAUFFAGE :

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

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.

OUVERTURE – ACHALANDAGE :

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

INSTALLATIONS EXTERIEURES :

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

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 activité.

AS
SC
RC

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 relations contractuelles avec le BAILLEUR, 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 5 – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin des relations contractuelles avec LE PRENEUR, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après.

ARTICLE 6 – AMELIORATIONS

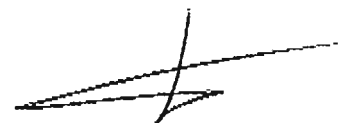
()
Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils 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 7 – TRAVAUX

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante (40) jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption,

FS
PC



et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble.

LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour son activité ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

ARTICLE 8 – 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 de loyer :

- les charges lui incombant en contre-partie 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 contre-partie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou 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.

FS
JA
JC
PC



ARTICLE 9 – ASSURANCES

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Tous les contrats souscrits par le BAILLEUR devront comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du PRENEUR et de ses assureurs. Tous les contrats souscrits par le PRENEUR devront, eux aussi, comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du BAILLEUR et de ses assureurs.

ARTICLE 10 – VISITE DES LIEUXEN COURS DE BAIL :

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

EN CAS DE VENTE ET DE FIN DES RELATIONS CONTRACTUELLES :

En cas de mise en vente des locaux ou dans les six derniers mois qui précèdent la fin des relations contractuelles des parties, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

ARTICLE 11 – DEMOLITION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou

FS
JL

JC

PC

détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 12 – INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.

ARTICLE 13 – 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.

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 14 – 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 15 – 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 16 – LOYER ET FIN DE RELATIONS CONTRACTUELLES

Si par erreur, pendant les 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.

FS
JC
PC



ARTICLE 17 – REMISE DES CLEFS

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux, ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin des relations contractuelles entre les parties, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

2° - CONCERNANT LE BAILLEUR**ARTICLE 18 – CLOS ET COUVERT**

() 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 dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

() d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

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.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le BAILLEUR déclare :

- Que l'immeuble loué entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 07 février 1996, modifié par les décrets n° 2001-840 du 13

FS
JC
EC

septembre 2001 et n° 2002-839 du 03 mai 2002. En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 du Code de la santé publique et 10-1 du décret n° 96-97 du 07 février 1996 modifié, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est demeuré annexé aux présentes.

- Que les contrôles effectués, dans les parties privatives, par la Monsieur Renaud AUGRY, expert auprès de la SARL AUGRY dont le siège est à FOURAS (17450), 109, Rue de la Fée au Bois, dans le cadre du programme de repérage imposé par l'annexe au décret du 07 février 1996, ont révélé l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

- Qu'aucun travaux n'est intervenu depuis cette date.

- Et qu'il ne connaît pas les conclusions de la recherche sur la présence d'amiante sur les parties communes, en l'absence de syndic de copropriété et aucune recherche n'ayant été diligentée, à sa connaissance, par qui que ce soit, ni aucun dossier technique amiante constitué.

Le notaire soussigné a informé LE BAILLEUR, intervenant aux présentes, que le décret sus-visé, prévoit que les personnes physiques n'ayant pas satisfait à leurs obligations de recherche, de contrôle ou de réparation avant la date limite prévue par ce décret, sont passibles de l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

REGLEMENTATION SUR LES TERMITES

Le BAILLEUR déclare :

- qu'à ce jour, l'immeuble objet des présentes, est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral du 10 juin 2002, en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 08 juin 1999, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

- et qu'à sa connaissance, cet immeuble n'est pas contaminé par des termites.

Informations sur les obligations déclaratives.- Depuis le 08 juin 1999, en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, le BAILLEUR, doit indiquer à l'acte s'il a fait ou non une déclaration en Mairie révélant la présence de termites et rappeler cette obligation à son PRENEUR.

Le notaire soussigné informe en outre, le BAILLEUR, que le Monsieur le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles, bâtis ou non bâtis, se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches ou à des travaux.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas effectué une telle déclaration à la Mairie et qu'il n'a pas non plus fait l'objet d'une injonction de travaux et (ou) une injonction de recherches par la Mairie.

FS
JC
PC



LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de MILLE SIX CENT QUATRE VINGT EUROS (1.680,00 €), que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, à compter de la date de départ du présent bail.

Ce loyer sera payable d'avance, mensuellement, au moyen de douze (12) termes égaux, de CENT QUARANTE EUROS (140,00 €), chacun, le premier paiement ayant lieu ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au *pro rata* de l'entrée en jouissance, le second devant intervenir le 05 avril 2005, le troisième le 05 mai 2005, et ainsi de suite, de mois en mois.

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou par chèque bancaire, au domicile du BAILLEUR.

REVISION DU LOYER

Le loyer annuel ci-dessus fixé est susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrite par la loi.

Sera tenu comme indice de référence initial l'indice trimestriel du coût de la construction établi par l'I.N.S.E.E. pour le TROISIEME TRIMESTRE 2004, qui ressort à 1272 points,

L'indice de comparaison intervenant dans le cadre de la révision du loyer sera celui du trimestre correspondant.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, LE PRENEUR ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance compétent.

FS
JC
PC



La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions de l'article 38 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

FISCALITE

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement en vertu des articles 637 du code général des impôts, 245 de son annexe III et 60 de son annexe IV.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Le BAILLEUR n'optant pas pour le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le présent bail sera soumis à la contribution sur les revenus locatifs.

Cette contribution est à la charge du BAILLEUR.

Toutefois, le PRENEUR s'engage à rembourser cette taxe au BAILLEUR à première demande.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, lesdits héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR, ainsi qu'il s'y oblige.

A ce sujet, il est précisé que les frais du présent acte s'élèvent à la somme de MILLE CENT VINGT CINQ EUROS (1.125,00 €), sauf à parfaire ou diminuer, après taxe définitive, s'établissant de la manière suivante :

- Honoraires de l'article IV T.T.C.....	729,00
- Timbres fiscaux.....	216,00
Soit un total.....	945,00

ELECTION DE DOMICILE

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

- LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.
- LE PRENEUR dans les lieux loués.

DONT ACTE

Comprenant :

- Pages : quinze

FS JS SC
JS SC

- Renvois : *aucun*
- Blanc barré : *aucun*
- Ligne entière rayée nulle : *aucune*
- Chiffre nul : *aucun*
- Mot nul : *aucun*

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis Monsieur Philippe CAILLAUD, clerc habilité et assermenté à cet effet a recueilli la signature des parties et a signé. Et le notaire a lui-même signé.

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour mois et an susdits.

()

FS
J.S. *J.P.* *J.C.* *J.C. Chauvel*
 FC
Philippe Caillaud

()

~~_____~~