

15 OCTOBRE 1993

BAIL a 3

R 87 -> a 6  
entre a 6 et a 4 ?

R 04 -> a 13

BAIL COMMERCIAL

SOULAS | BALLESTER

Dominique BLANC POUJOL - Guilhem AUDRAN - Thierry SIGUIÉ - Jean Arnaud SPINELLI

NOTAIRES ASSOCIÉS

Société Civile professionnelle titulaire d'un Office notarial

**SÈTE**  
**HÉRAULT**

Droit de timbre payé sur état

Autorisation du 23/05/1991

Sur cette pièce : 238,- F.

BAIL COMMERCIAL  
SOULAS/BALLESTER  
Du 15 octobre 1993  
Répertoire n°1763

DB/PB Dos.T.501

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE

Le quinze octobre,

Maître Dominique BLANC POUJOL, Docteur en Droit, notaire associé de la société Civile Professionnelle, titulaire d'un office notarial à la Residence de SETE, dénommée "Dominique BLANC POUJOL, Guilhem AUDRAN, Thierry SIGUIE, et Jean Arnaud SPINELLI, notaires associés" soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique contenant BAIL -

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°/ Madame DALABERT Anne Pascale, Employée de Caisse d'Epargne, épouse de Monsieur SOULAS Philippe René Lucien, demeurant et domiciliée avec lui à GRABELS (Hérault), 4 Place Paul Chassary,

Née à MONTPELLIER (Hérault) le vingt avril mil neuf cent soixante deux.

Mariée avec Monsieur SOULAS, sous le régime ~~légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de~~ de la séparation ~~biens réduite aux acquêts, à défaut de~~ biens par contrat de mariage préalable à leur union, ----- célébrée à la Mairie de GRABELS (Hérault) ----- le cinq août mil neuf cent quatre vingt ----- neuf. (Contrat de mariage reçu par Me LHOTE, notaire à MONTPELLIER); Lequel régime n'a reçu aucun changement ni modificatif depuis.

De nationalité Française.

Ci après dénommée: "LE BAILLEUR".

2°/ Mademoiselle BALLESTER Karine Josette, Coiffeuse, demeurant à SETE (Hérault) 6 Rue des Flamants Roses;

Née à SETE (Hérault) le 10 mai 1969;

Célibataire Majeure.

De nationalité Française.

Ci - après dénommée: "LE PRENEUR".

LESQUELLES, dès avant le bail, objet des présentes ont exposé ce qui suit:

E X P O S E

Les parties ont tout d'abord évoqué le bail existant:

ENONCIATION DU BAIL

I./ A l'origine: les locaux dans lequel est exploité le fonds artisanal ci - après désigné, objets du présent renouvellement de bail, ont été donnés à bail par:

*épouse RUBICA. Sép. des biens*

*05/08/93 SETE (34)*

*UB*

*WA*

Monsieur **MARRE** Jean Frédéric Marius Eugène, né le vingt trois novembre mil neuf cent un à GRABELS (Hérault), Propriétaire, époux de Madame **BONNET** Anne Marie Félicie, née le trente octobre mil neuf cent cinq à GRABELS, demeurant et domicilié avec elle à GRABELS (Hérault) Place Paul Chassary, à:

Monsieur **ABBAL** Jean - Paul Marcel Georges, né le premier juin mil neuf cent quarante six à FLORENSAC (Hérault), métreur vérificateur, demeurant à GRABELS (Hérault) Chemin du Perdigal;

Suivant acte sous seings privés en date à GRABELS (Hérault) du quatre décembre mil neuf cent soixante dix huit, non enregistré. Ledit bail cédé et toujours renouvelé depuis.

Il est stipulé audit bail ce qui suit, littéralement retranscrit:

"Art.1 - Monsieur **MARRE** Jean, donne à bail à Monsieur **ABBAL**, un -local à usage commercial, situé au rez - de - chaussée d'un immeuble sis à GRABELS, Place Paul Chassary, local d'une superficie hors oeuvre de 150 m<sup>2</sup>, dans l'état dans lequel il se trouve, le locataire connaissant parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location, le local est vide de tous meuble et tout matériel, les poutres et chevrons des plafonds sont apparents. Les murs crépis au mortier irrégulier, sol partie carrelé partie en terre battue. Les portes d'entrée sont vitrées avec volets en applique, le local ne comporte pas de vitrine. Le local est équipé en eau, électricité et tout à l'é-gout."

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du premier décembre mil neuf cent soixante et dix huit, pour se terminer le trente novembre mil neuf cent quatre vingt sept;

Les locaux devant servir au preneur "à usage exclusif de l'exploitation d'un commerce de: CONFECTION - LINGERIE - BONNETERIE - MERCERIE, et ses dérivés directs."

Moyennant un loyer mensuel de HUIT CENTS FRANCS (800,00 Frs) payable par trimestre et d'avance.

Il est reproduit ci - après la clause particulière suivante: "le bailleur en louant le local reconnaît au locataire, le droit d'aménager l'intérieur, (recloisonnement, carrelage, faux plafonds, etc...) et l'extérieur du local (création de vitrine, pose de store, etc..)".

Ce bail a eu lieu sous les charges et conditions habituelles en matière de bail.

MOB

MA

II./ Aux termes d'un acte reçu par Maître RAMON, notaire à MONTPELLIER, le 16 avril 1981, enregistré à MONTPELLIER NORD le 23 avril suivant, bordereau 216 numéro 2, Monsieur ABBAL Jean - Paul Marcel Georges, commerçant et Madame CASTAGNE Gisèle Andrée Juliette, Institutrice, son épouse, demeurant ensemble à GRABELS, "Lou Perdigal" ont vendu à:

Monsieur SEVERAC Ernest Jean Joseph, commerçant, époux de Madame PEYRIERE Marie - France Mauricette, demeurant à JUVIGNAC (Hérault), 56 Rue de l'Estragon, le fonds de commerce exploité dans le ledit local, et le droit au bail y attaché.

Inscription modificative a été faite au Registre du Commerce de MONTPELLIER le 16 avril 1981 et une insertion dans le Journal d'annonces légales : "LE MIDI VINICOLE" a été faite dans le numéro 5675 du 22 avril 1981.

La cession du droit au bail a été acceptée par le propriétaire du local, ainsi déclaré par les parties.

III./ Suivant acte reçu par Maître RAMON, notaire sus nommé, le 12 août 1981, Monsieur SEVERAC Ernest Jean Joseph, commerçant, époux de Madame PEYRIERE Marie - France Mauricette, sus nommés, ont vendu à Monsieur SUAU Jean - Paul, sus nommé, le fonds de commerce exploité dans ledit local, avec le droit au bail y attaché.

Audit acte, est demeurée annexée une lettre en date du 4 août 1981, ci - après littéralement retranscrite:

"Monsieur Jean MARRE autorise Monsieur SEVERAC Ernest à céder son bail concernant le local situé Place Paul CHASSARY à GRABELS et Monsieur et Madame SUAU à reprendre ce bail.

signé MARRE Jean."

Ledit acte a été enregistré à MONTPELLIER NORD le vingt quatre août mil neuf cent quatre vingt un, Bordereau 441 numéro 6.

IV./ Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean CAPELA - LABORDE, notaire à MONTPELLIER, le 14 septembre 1982, ci - dessus relaté, Monsieur et Madame SUAU, sus nommés, ont cédé à Madame JARJANETTE, comparante aux présentes le droit au bail des locaux où était exploité leur fonds de commerce.

La désignation des locaux, y figure, ainsi ainsi qu'il est ici littéralement rapporté:

"Un local en rez - de - chaussée d'une superficie réelle de quatre vingt quinze (95) mètres carrés environ, vide de tout matériel, et meubles, équipé en eau, électricité et tout à l'égout, sis à GRABELS, Place CHASSARY - N°10."

KB

NA

Par lettre en date du 12 juillet 1982, Madame MARRE et Mademoiselle DALABERT, toutes deux propriétaires dans l'indivision des locaux, dans lequel est exploité le fonds artisanal, objet des présentes, ont déclaré:

- Accepter Madame JARJANETTE comme nouvelle locataire aux lieu et place de Madame SUAU Françoise pour les locaux sis à GRABELS, Place Chassary,

- Autoriser ladite Dame JARJANETTE à exploiter dans les lieux loués un fonds artisanal de coiffure et tous ses dérivés et à effectuer tous travaux de modifications intérieure ou extérieures sous la condition de ne pas compromettre en rien la solidité de l'immeuble.

Copie de ladite lettre est demeurée jointe et annexée à l'acte présentement relaté après mention.

Observation étant ici faite:

Que Monsieur MARRE Jean Frédéric Marius Eugène, né à GRABELS, le vingt trois novembre mil neuf cent un, est décédé intestat en son domicile à GRABELS le vingt trois novembre mil neuf cent quatre vingt un, à la survivance de Madame BONNET Anne Marie Félicie, son épouse en uniques noces et non remariée, demeurant à GRABELS, née à GRABELS le trente octobre mil neuf cent cinq, avec laquelle il était marié sous le régime légal ancien de la communauté de biens, meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de GRABELS le dix huit novembre mil neuf cent vingt six, sans changement, ni modificatif;

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de sa succession;

Et pour habile à se dire et porter sa seule héritière:

Mademoiselle DALABERT Anne Pascale, Etudiante, Célibataire Majeure, demeurant à MONTPELLIER, Rue des Frères Platers, née à MONTPELLIER, le vingt avril mil neuf cent soixante deux,

sa petite fille, venant dans sa succession, par représentation de sa mère: Madame MARRE Jacqueline Maria Josette, épouse de Monsieur DALABERT, fille unique de Monsieur Jean MARRE, et décédée elle - même à GRABELS le seize août mil neuf cent soixante dix sept.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Philippe VIALLA, notaire à MONTPELLIER, le sept avril mil neuf cent quatre vingt deux, et dans un acte d'attestation notariée immobilière dressé par ledit Maître Philippe VIALLA, le douze janvier mil neuf cent quatre vingt trois, Publié au 1° Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER, le 11 mars 1983, Volume 269 numéro 51.

KIB

NA

Madame BONNET, quart usufruitière des murs du fonds, objet des présentes (lesdits murs appartenant en propre à Monsieur MARRE), est décédée à GRABELS le 3 août 1988.

Madame DALABERT Anne Pascale, actuellement épouse de Monsieur SOULAS est devenue seule propriétaire desdits murs.

#### RENOUVELLEMENT DU BAIL

Aucun acte authentique n'ayant constaté le renouvellement dudit bail depuis l'acte reçu par Maître Jean CAPELA - LABORDE, le 14 septembre 1982, ci-dessus relaté, les parties ont décidé de constater par les présentes, le renouvellement du présent bail, ainsi qu'il va être stipulé ci-dessous et sous les conditions ci-après rapportées.

Etant fait ici observer:

1°) Que le présent bail a tout d'abord été consenti pour une durée de NEUF années, commençant à courir, à partir du: Premier décembre mil neuf cent soixante dix huit, pour se terminer le trente novembre mil neuf cent quatre vingt sept.

2°) Que le présent bail s'est renouvelé à défaut de dénonciation par les parties, pour une durée de NEUF années, commençant à courir, à partir du: Premier décembre mil neuf cent quatre vingt sept pour se terminer le trente novembre mil neuf cent quatre vingt seize.

CET EXPOSE étant terminé,

Il est convenu entre les comparantes, ce qui suit:

#### BAIL

Par les présentes le bailleur donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions du décret numéro 53.960 du 30 Septembre 1953, et à celle des textes par lesquels il a été modifié et complété, notamment celle de la loi numéro 65.356 du 12 Mai 1965 et par le décret numéro 72.561 du 3 Juillet 1972 pour la durée ci-après exprimée,

Au preneur qui accepte,

Les locaux ci-après désignés:

#### DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Des locaux à usage professionnel, artisanal ou commercial, situés à GRABELS, dans des locaux situés à GRABELS (Hérault/34790), 1 Place Paul Chassary (actuellement 1 Rue de l'Eglise),

Etant fait ici observer que lesdits locaux figurent dans l'ancien cadastre de ladite Commune dans la section A n°251 et au cadastre rénové de ladite Commune dans la section AZ n°94 pour un ares trente deux centiares (la 32ca),

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et tel que le preneur déclare les bien connaître.

KOB

NA

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui ont commencé à courir, à compter du premier décembre mil neuf cent quatre vingt sept pour se terminer le trente novembre mil neuf cent quatre vingt seize.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 ajouté au décret du 30 Septembre 1953, par la loi du 12 Mai 1955, Le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article 5 dudit décret, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du même décret, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci dessus - prévus, devra donner congé à l'autre, par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours, en précisant les motifs pour lesquels il est donné.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail, devront être consacré par le preneur à l'exploitation suivante:

Un fonds artisanal de COIFFURE mixte, et toutes les activités commerciales annexes, connexes ou complémentaires pouvant se rattacher à cette activité (vente de: shampoing, produits capillaires divers, lotions pour les cheveux, etc...).

- Etant fait observer que le Salon anciennement exploité et jusqu'à ce jour sous l'enseigne: "Salon DANY" est actuellement exploité sous l'enseigne "Salon MARIN' COIFFURE" -

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 35-6 du décret du 30 Septembre 1953, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci dessus prévus, d'autres activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par acte extra judiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, conformément aux dispositions des articles 35-2 et 35-6 du décret du 30 Septembre 1953, le preneur aura la faculté de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités, non prévues au présent bail.

Cette demande devra être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

bailleur  
le pre  
lever u  
le de l  
arrière

VB

NA

CHARGES ET CONDITIONS

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 :

Conditions du bail1 - Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état ou ils se trouvent actuellement sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation.

Le preneur reconnaissant prendre les lieux en parfait état d'entretien, dispense d'établir un état des lieux.

2.- Entretien

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locatives ou de menu entretien, et les rendra en bon état, à l'expiration du bail.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur l'entretien complet de la devanture de sa boutique, peinture, vitrine, boiserie, porte; le tout devra être maintenu constamment en état de propreté et d'entretien, et les peintures extérieures notamment, devront être refaites lorsque le besoin s'en fera ressentir.

3 - Travaux

Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur modifier la distribution des locaux loués, pratiquer des demolitions et percements de murs et cloisons.

4 - Améliorations

Tous les travaux, améliorations, embellissements, et décors quelconques, qui auront pu être faits, par le preneur en cours de bail, resteront à la fin dudit bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans aucune indemnité, à moins que ce dernier préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Le rétablissement ne pourra cependant pas être exigé pour les travaux dont l'exécution aura été autorisée par le bailleur.

En aucun cas, le preneur ne pourra exiger en fin de bail du bailleur, le remboursement des travaux d'amélioration dont il a assuré la charge.

NA



#### 5 - Réparations

Le preneur souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, que le bailleur ferait exécuter dans les lieux loués, ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle ci excéderait quarante jours.

Il devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés, sur la voie publique, ou par les voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sauf son recours contre qui il y aura lieu.

Il devra aviser le bailleur immédiatement de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

#### 6 - Garantie

Le preneur devra garnir, et tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises, et objet mobiliers en quantité et de valeur suffisante, pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

#### 7 - Assurances

Le preneur sera tenu de contracter avec une Compagnie Française notoirement solvable une ou plusieurs assurances pour garantir contre l'incendie, les risques locatifs, le recours des voisins et autres risques, les objets mobiliers, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués; il devra en justifier au bailleur à première requisition, ainsi que du paiement régulier des primes.

#### 8 - Jouissance

Le preneur devra se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, ni par lui, ni par son personnel, notamment:

Il devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs et l'introduction de tous animaux nuisibles.

Il ne devra rien entreposer dans les parties de l'immeuble qui pourraient être communes à plusieurs.

Il devra satisfaire à toutes les charges de balayages, éclairages et autres de villes, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il devra, pour l'exploitation de son commerce, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer.

Il est autorisé à installer, s'il le désire, une enseigne extérieure à plat au devant des lieux loués, mais sous son entière responsabilité, cette enseigne devra être fixée solidement et "le preneur" sera responsable de tous accidents que son existence pourrait occasionner.

WB

NA

9 - Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvrier pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos, sans cependant que les visites puissent être abusives. Il devra également faire tous travaux nécessaires.

En cas de mise en vente des locaux loués le preneur devra laisser visiter les lieux deux jours ouvrables par semaine, de quatorze heures jusqu'à dix sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Il devra laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

10 - Impôts et charges diverses

Le preneur acquittera exactement sa taxe d'habitation de patente, et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant, charges de co propriété à la charge du locataire, de la nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, qui seront demandés, et dont le propriétaire pourrait être responsable, à un titre quelconque, et il devra en justifier au bailleur à toute requisition, et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers.

Il devra rembourser au bailleur en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires, notamment celles énumérées à l'article 38 de la loi du 1<sup>o</sup> septembre 1948.

11.- Cession et sous-location

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Toutefois, il pourra librement consentir une cession du bail ou une sous location à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé; les cessionnaires ou 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, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du paiement des loyers, et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou sous location devra être remise au bailleur sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires ou sous locataires.

KB

NA

12 - Obligations du bailleur

De son côté le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, sans déroger toutefois, aux obligations mises à la charge du preneur sous l'article 2, en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

D'autre part, le bailleur s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués (et dans les immeubles contigus) un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble, pour l'exercice d'un commerce identique à celui du preneur.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quinze mille quatre cent trois francs et dix-sept centimes (15.403,17 Frs), payable à raison de: **CINQ MILLE CENT TRENTE QUATRE FRANCS ET TRENTE NEUF CENTIMES (5.134,39 Frs) PAR TRIMESTRE** (hors droit au bail et hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères)

Ce loyer devant s'appliquer depuis le premier décembre mil neuf cent quatre vingt dix, jusqu'au trente novembre mil neuf cent quatre vingt treize.

=> Taxe de droit au bail.

5.134,39 F X 2,5% = 128,36 F/trimestre;

Ainsi qu'il résulte de deux lettres en date: l'une à GRABELS du 27 juin 1991, l'autre à GRABELS du 5 juillet 1991; dont copies sont annexées aux présentes après mention.

Il résulte d'une lettre en date à GRABELS du 2 octobre 1993, dont copie est annexée aux présentes après mention, que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour 1993 a été fixée à 59,31 Francs par Trimestre.

Donc au total:

5.134,39 + 128,36 + 59,31 = 5.322,06 Francs  
par trimestre - tout compris -

Lequel loyer, le preneur s'oblige à payer par TRIMESTRE, les Premiers de chaque début de trimestre (~~1<sup>er</sup> décembre, / 1<sup>er</sup> mars, / 1<sup>er</sup> juin, / 1<sup>er</sup> septembre~~), pour le premier paiement avoir lieu le ~~1<sup>er</sup> décembre 1993~~.

-----  
au lieu le 1er  
Octobre 93 pour  
1 mois./.

~~Le loyer ne sera augmenté que lorsque que sera connu l'indice INSEE de la construction du 4<sup>o</sup> trimestre 1993, soit vers le 15 juillet 1994; pour l'échéance du 1<sup>o</sup> septembre 1994, à cette date il devra être remis en même temps au bailleur une somme égale à la différence entre les loyers payés et les sommes réellement dues, en fonction du nouvel indice, pour les échéances du: 1<sup>o</sup> décembre 1993, 1<sup>o</sup> mars 1994 et 1<sup>o</sup> juin 1994 et ce, sans aucun intérêt de retard.~~

NB

NIA

En outre, preneur supportera les charges énoncées à l'article 38 de la loi du 1er Septembre 1948, et des charges de co propriété (locataire et propriétaire) afférentes aux biens loués, lesquelles seront payables avec chaque trimestre de loyer.

Il est expressément convenu ce qui suit :

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit, qu'il lui plaira d'indiquer, et seront effectués conformément aux dispositions légales alors en vigueur.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance, d'un seul terme de loyer et des charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou sommation d'exécution contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécutions postérieurs à l'expiration du délai ci dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si, dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation des lieux loués, exécutoire, nonobstant opposition ou appel et sans caution.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, ainsi qu'il va être dit, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le décret du 30 septembre 1953, et les textes subséquents, concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

Cette révision s'effectuera en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de base étant celui du 4° Trimestre 1990 soit 952 (se rapportant au loyer en cours). L'indice à prendre en compte lors de chaque révision sera celui du même trimestre de l'année de révision, ainsi que cela a été indiqué ci-dessus.

KB

NJA

enir  
sans  
arge  
les  
ture  
  
'ex-  
ble  
bles  
eur.  
soit  
d'un  
  
epté  
cent  
rs),  
ATRE  
MES-  
des  
  
nier  
ente  
  
en  
BELS  
sen-  
  
BELS  
ites  
ires  
par  
  
oyer  
stre  
le  
  
que  
-4°  
our  
vra  
iale  
mes  
our  
uin

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, dans les conditions ci-dessus stipulées, 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'un ou de 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.

En cas de révision, le nouveau loyer fera l'objet d'un acte en suite des présentes, dont tous les frais, droits et honoraires et émoluments seront à la charge du preneur lequel s'oblige dès maintenant à leur paiement.

#### PAIEMENT DE LOYER

D'un commun accord entre les parties, il n'est pas stipulé ici de dépôt de garantie, le bailleur déclarant expressément y renoncer.

En ce qui concerne le loyer du mois d'octobre, le preneur a versé au bailleur en dehors de la comptabilité du notaire associé soussigné, la somme de ~~MILLE SEPT CENT ONZE FRANCS ET QUARANTE SIX CENTIMES~~ (1.711,46/Frs) représentant ~~un~~ mois de loyer.

De laquelle somme, le bailleur consent au preneur bonne et valable quittance sans réserve.

Dont quittance sans réserve :

→ Pour le paiement du solde du trimestre en cours les preneurs s'engagent à payer avant le premier novembre mil neuf cent quatre vingt treize, la somme de: TROIS MILLE QUATRE CENT VINGT TROIS FRANCS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES (3.423,53 Frs) représentant les deux derniers mois de loyer jusqu'au premier décembre mil neuf cent quatre vingt treize.

#### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause, et pour toute personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

#### ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 395 de l'annexe II du Code Général des Impôts, le présent bail sera soumis gratuitement à la formalité de l'enregistrement.

Le droit de bail sera perçu lors de la déclaration annuelle souscrite par le bailleur au bureau de l'enregistrement de la situation des locaux loués.

et il a versé  
novembre et  
décembre 93./.

bk

VIB

NFA

Conformément à l'article 1712 du Code Général des Impôts, le droit de bail doit être supporté par le preneur; en conséquence, celui ci s'oblige à en verser le montant au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer et d'avance.

T.V.A

Le présent bail n'est soumis à la T.V.A. le présent bail étant soumis à la taxe de droit au bail.

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 seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection attributive de juridiction en l'Office Notarial du Notaire associé soussigné.

Dont acte, en minute,

Etabli sur treize pages,

Fait et passé à Sète, GRABELS

~~En l'étude du notaire soussigné~~

Et après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

\_\_\_\_\_  
Signatures.

\_\_\_\_\_  
E

\_\_\_\_\_  
4

\_\_\_\_\_  
ncs.

\_\_\_\_\_  
Le Receveur : Illisible.

Suit la teneur de l'annexe.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

WB

NA

e 12  
loyer  
s de  
sion,  
neur  
ement  
ance,  
sauf  
isie,  
e de  
nt à  
té à  
pour  
ision  
fera  
tous  
eront  
enant  
il  
leur  
octo-  
e la  
somme  
FIMES  
sent  
estre  
mier  
somme  
CIN-  
les  
mbre  
bail  
ants  
t et  
ble.  
icle  
sent  
nre-  
e la  
reau

## **AVENANT à BAIL**

**Madame DALABERT Anne née le 20 Avril 1962 à MONTPELLIER, de nationalité française, demeurant et domiciliée 64, Impasse les hauts de Guillery 34790 GRABELS**

Et

**Madame BALLESTER Karine née le 10 mai 1969 à Sète, de nationalité française, demeurant et domiciliée 1, place Chassary 34790 GRABELS**

**Il est convenu ce qui suit :**

Est renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2004, le bail des locaux situés à Grabelas 1, place Chassary 34790 GRABELS, moyennant un prix mensuel de 548 € par mois.

Les autres clauses du bail demeurent inchangées, étant précisé que la locataire soldera le reliquat à la date de la signature de l'avenant.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à la décision prononcée le 03/02/2004 par le juge des loyers près le Tribunal de Grande Instance de Montpellier.

KB

NA

Chacune des parties conservent les frais, honoraires et dépens qu'elle a ou aura exposé pour assurer la défense ses intérêts.

Madame DALABERT se désiste de son appel. chacune conserve ses frais d'avoué.

Fait à Montpellier le 13/11/04

Rubino

13/12/2004

VB

Dau

[Signature]



Madame Danielle JARJANETTE  
Place Chassary  
34790 GRABELS

Le 5 Juillet 1991

# COPIE

Madame SOULAS  
4 Place Chassary  
34790 GRABELS

Madame,

J'accuse réception de votre courrier en date du 27 Juin 1991, portant offre de renouvellement de mon Bail Commercial pour une durée égale à la période initiale, moyennant un loyer de 5.134,39 F en principal, charges en sus.

Par la présente, je vous informe de mon acceptation.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

D. JARJANETTE  
Suit la signature.

Annexé à la minute d'un acte reçu par Maître Dominique BLANC-POUJOL, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Dominique BLANC-POUJOL, Guilhem AUDRAN, Thierry SIGUIE & Jean Arnaud SPINELLI, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de SETE, le Quinze Octobre mil neuf cent quatre vingt treize.

POUR EXPEDITION CONFORME

expédition collation-  
née en sept rôles,  
contenant trois ren-  
seignements, trente huit  
pages rayés nuls,  
quatre chiffres rayés  
nuls et dix lignes  
rayées nulles./.

Les présentes reliées par le procédé  
ASSEMBLACT R.C. empêchant toute subs-  
titution ou addition sont signées à la der-  
nière page. Application du décret 71.941  
du 26.11.71 ART. 9-15.



7° ET DERNIER ROLE

NA

ds

W3