

SCI LIMALOUTHIS
155 Chemin de la Bouvine
34160 Saint Jean de Cornies
Capital de 100 €
SIRET : 499 486 553 00013 APE : 6820B

Saint Jean de Cornies, le 26/02/2018

BOITE A PIZZA
48 AV CHARLES FLAHAUT
34090 MONTPELLIER

Objet : Taxe foncière et loyer

Bonjour,

Je viens par ce courrier apporter une réponse à votre courrier portant réclamation sur le calcul de la taxe foncière.

Selon le plan des lots et le bail (en pièces jointes) que vous avez repris lors de l'attribution du local par le mandataire judiciaire, vous louez :

- Un lot de 38 m² (petit 1 de l'exposé préalable)
 - Un lot de 26m² + remise extérieure de 19.32 m² (petit 2 de l'exposé préalable)
- Soit un total de 83m² (nombre de m² porté sur la répartition de la taxe foncière)

Selon le bail, l'augmentation triennale du loyer suit l'indice du coût de la construction.

Date indice	Indice	Montant loyer HT annuel
2T11	1593	17 439 €
2T14	1621	17 745.52 €
2T17	1664	18 216.25 €

L'appel de loyer du second trimestre 2018 fera donc apparaitre le montant du nouveau loyer trimestriel soit (18 216.25/4) 4 554.06 € HT ainsi qu'une ligne de régularisation du loyer du 1^{er} trimestre (du 16 janvier au 31/03/2018 soit 2.5mois soit 98.7 € HT).

J'attire votre attention sur ma présence régulière dans les locaux adjacents aux vôtres, n'hésitez pas à venir me rencontrer.

Mr DELSAUT
Gérant

ACTE DE RENOUELEMENT DE BAUX COMMERCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La SCI LAMALOUTHIS

Société Civile Immobilière au capital de 100 EUROS
 Dont le siège est à SAINT JEAN DE CORNIES (34160)
 155, Chemin de La Bouvine
 Immatriculée au R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 499 486 553
 Représentée par ses cogérants, **M. et Mme Thierry DELSAUT**
 Dûment habilités aux présentes

CI APRES DENOMMEE LE BAILLEUR,
D'UNE PART

ET

- La SARL SSM

Société à Responsabilité Limitée au capital de 15 000 EUROS
 Dont le siège est à MONTPELLIER (34000)
 161, Route de Boirargues
 Immatriculée au R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 448 579 797
 Représentée par son gérant, **Monsieur Stéphane MASSARDIER**,
 Dûment habilité aux présentes

CI APRES DENOMMEE LE PRENEUR,
D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1°) La SCI LIMALOUTHIS est propriétaire de locaux commerciaux dépendant d'un immeuble sis à **MONTPELLIER (34000), 48 Avenue Charles Flahaut**, cadastré Section AW, Numéro 36, comprenant au rez-de-chaussée :

- un local sur rue avec vitrine et WC, ainsi qu'un petit local sur l'arrière, le tout d'une superficie de 35 m² environ (en réalité 38 m² environ).

Situé à gauche de l'actuelle laverie quant on fait face au bâtiment Avenue Charles Flahaut.

a) Aux termes d'un acte reçu le 24/11/1993 par Maître Maurice GUILHAUME, Notaire à CASTRIES, la SCI BIHIT, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 382 309 128, aux droits de laquelle est venue la SCI LIMALOUTHIS, a consenti un bail commercial portant sur lesdits locaux au profit de la Société dénommée AN Z SERVICES SARL, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 380 102 327, pour l'exercice de l'activité de reprographie, reliure, photocopie et toutes activités se rattachant directement ou indirectement à la bureautique et l'informatique, pour une durée de 9 ANNEES entières et consécutives à compter du 01/12/1993 jusqu'au 30/11/2002, moyennant un loyer annuel de 45 600 FRANCS HORS TVA et hors charges locatives, payable mensuellement et

M
TD

d'avance par chèque bancaire au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, ledit loyer révisable à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Aux termes de ce bail :

- le preneur a versé au bailleur la somme de 7 600 FRANCS correspondant à deux mois de loyer, à titre de dépôt de garantie;
- le locataire remboursera au bailleur sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement. Ce remboursement sera versé par douzième chaque mois en sus du loyer ;
- M. Isaac ABITBOL, gérant de la SARL AN Z SERVICES, s'est constitué caution solidaire du preneur envers le bailleur à concurrence du montant des loyers et des charges, ainsi que de tous intérêts, frais, et accessoires s'appliquant à ce montant.

b) Aux termes d'un acte dressé par Maître DROUET, Huissier de Justice à MONTPELLIER, le 07/10/2002, le preneur a demandé au bailleur le renouvellement du bail à compter du 01/12/2002.

Le bailleur n'ayant pas fait connaître son intention de refuser le renouvellement dans les trois mois de la signification, le bail a été renouvelé pour une nouvelle durée de 9 ANNEES entières et consécutives à compter du 01/12/2002 jusqu'au 30/11/2011.

c) Aux termes d'un acte reçu le 29/04/2003 par Maître Philippe TZELEPOGLOU, Notaire associé à CASTRIES, la SARL AN Z SERVICES a cédé au profit de la SARL SSM le droit au bail des locaux sus-désignés.

La SCI BIHIT, propriétaire des locaux, est intervenue audit acte à l'effet de :

- agréer la SARL SSM en qualité de nouvelle locataire à compter du 01/05/2003 ;
- accepter que le preneur exerce dorénavant l'activité de fabrication, vente en livraison de pizzas et toute activité de petite restauration soumise à la licence I des débits de boissons à consommer sur place ou à emporter et n'apportant pas de nuisance aux occupants de l'immeuble et au voisinage ;
- autoriser le paiement des loyers trimestriellement et d'avance au plus tard le 5 du premier mois du trimestre ;
- confirmer ne pas vouloir maintenir le principe de la clause du cautionnement personnel consenti par M. Isaac ABITBOL dans le bail initial.

Aux termes du même acte, la SARL SSM a versé au bailleur la somme de 1 980,57 EUROS à titre de dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors TVA.

d) Aux termes d'un acte reçu le 03/09/2007 par Maître VIALA, Notaire à MONTPELLIER, la SCI BIHIT a cédé au profit de la SCI LIMALOUTHIS l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce appartenant à la SARL SSM.

2°) La SCI LIMALOUTHIS est propriétaire de locaux commerciaux dépendant d'un immeuble sis à **MONTPELLIER (34000), 48 Avenue Charles Flahaut**, cadastré Section AW, Numéro 36, comprenant au rez-de-chaussée :

- **un local composé de trois pièces et WC d'une superficie d'environ 26 m²;**
- **une remise à l'extérieur d'une superficie d'environ 19,32 m²,**

M
TD 87

Situé à droite de l'actuelle laverie quant on fait face au bâtiment Avenue Charles Flahaut.

a) Aux termes d'un acte reçu le 29/04/2003 par Maître Philippe TZELEPOGLOU, Notaire associé à CASTRIES, la SCI BIHIT, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 382 309 128, aux droits de laquelle est venue la SCI LIMALOUTHIS, a consenti un bail commercial portant sur lesdits locaux au profit de la SARL S.S.M. pour l'usage de fabrication et vente de pizzas et toutes activités de petite restauration soumise à la licence I des débits de boissons à consommer sur place et n'apportant pas de nuisance aux occupants de l'immeuble et au voisinage, pour une durée de 9 ANNEES entières et consécutives à compter du 01/05/2003 jusqu'au 30/04/2012, moyennant un loyer annuel de 4 883,40 EUROS HORS TVA et hors charges locatives, payable trimestriellement et d'avance au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, ledit loyer révisable à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Aux termes de ce bail :

- le preneur a versé au bailleur la somme de 1 220,85 EUROS correspondant à trois mois de loyers hors TVA, à titre de dépôt de garantie ;
- le locataire remboursera au bailleur sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement ;
- M. Stéphane, José, Louis MASSARDIER s'est constitué caution solidaire du preneur envers le bailleur à concurrence du montant des loyers et des charges, ainsi que de tous intérêts, frais, et accessoires s'appliquant à ce montant.

b) Aux termes d'un acte reçu le 03/09/2007 par Maître VIALA, Notaire à MONTPELLIER, la SCI BIHIT a cédé au profit de la SCI LIMALOUTHIS l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce appartenant à la SARL SSM.

Les parties à l'acte se sont rapprochées et sont convenues de la convention suivante emportant regroupement des deux conventions précitées en un acte unique de renouvellement de bail commercial, comportant un loyer unique.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, la SCI LIMALOUTHIS renouvelle au profit de la SARL SSM, qui accepte, les baux commerciaux ci-dessus décrits, pour une nouvelle durée de 9 ANNEES entières et consécutives à compter du 01/01/2012 jusqu'au 31/12/2020.

LOYER :

Le présent renouvellement est consenti et accepté moyennant un loyer global annuel de 17 439 EUROS HORS TVA et hors charges locatives, payable d'avance en quatre termes égaux de 4 359 EUROS HORS TVA et hors charges locatives chacun, au domicile du bailleur.

INDEXATION :

Le loyer afférant aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier

M
TD

proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les TROIS ANS à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indice de référence pris pour son évaluation est celui du 2^{ème} trimestre 2011 s'élevant à 1593.

CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES :

En plus du loyer, le preneur remboursera chaque année au bailleur la part afférente aux locaux loués dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe foncière et plus généralement la part lui incombant dans toutes les taxes, contributions et charges actuelles et futures et que les propriétaires sont ou seront légalement fondés à récupérer sur les locataires.

Ces charges donneront lieu au paiement par le preneur d'une provision trimestrielle d'un montant de **360 EUROS**, taxe foncière incluse.

Cette provision fera l'objet d'une régularisation annuelle sur la base d'un décompte par nature de charge établi par le bailleur.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Aux présentes intervient :

- **Monsieur Stéphane, José, Louis MASSARDIER**, né le 21/07/1967 à SAINT REMY (71), demeurant à ASSAS (34820), 30, Chemin des Olivettes, marié avec Madame Sandrine, Liliane VACHET le 17 juin 1994 à MONTPELLIER (34) sous le régime légal de la communauté d'acquêts, non modifié depuis,

Lequel déclare se rendre et constituer caution et répondant solidaire de la SARL SSM, preneur, envers le bailleur, qui accepte, pour le paiement de tous les loyers et charges et l'exécution des conditions des baux à usage de commerce ci-dessus visé.

Il déclare s'obliger solidairement avec la SARL SSM sans division ni discussion.

Intervention du conjoint de la caution :

Aux présentes est également intervenue :

- **Madame Sandrine, Liliane VACHET**, conjoint commun en biens de **Monsieur Stéphane, José, Louis MASSARDIER**, caution,

Laquelle, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qu'elle en a faite elle-même, déclare que par son intervention aux présentes, elle donne consentement

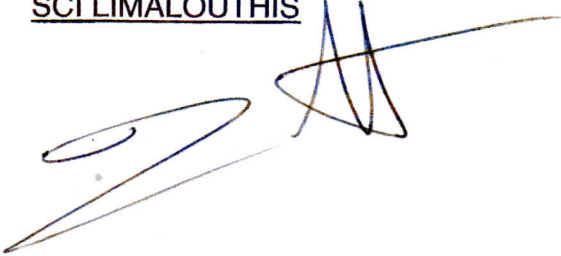
TD 87 M

express au cautionnement donné par son conjoint, conformément à l'article 1415 du Code Civil, étant bien entendu par, par son consentement, elle n'engage pas ses biens propres.

Toutes les autres charges et conditions des baux initiaux conclus les 24/11/1993 et 29/04/2003, restent inchangées.

FAIT A MONTPELLIER
LE 16/01/2012
EN TROIS EXEMPLAIRES

SCI LIMALOUTHIS



SARL SSM



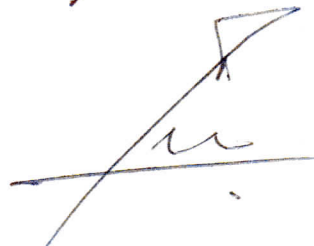
Mme Sandrine MASSARDIER (conjoint caution)



LA CAUTIONM. Stéphane MASSARDIER (*)

Lu et approuvé bon pour caution personnelle
solidaire et indivisible du paiement du loyer
et charges dus par la SARL SSM et de l'exécution
des conditions du bail.

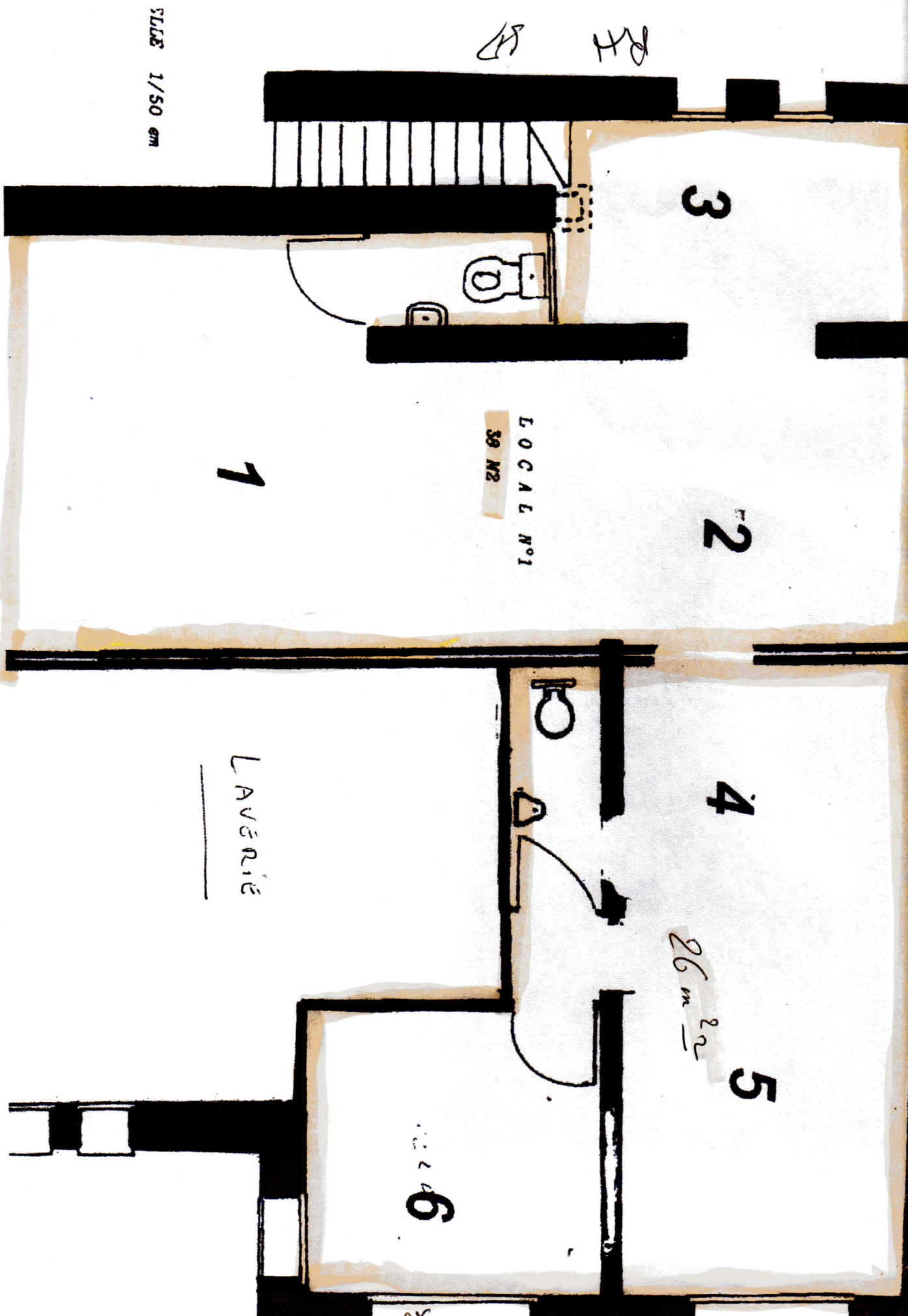
En renonçant au bénéfice de discussion défini par
l'article 2298 du code civil et en m'obligeant
solidairement avec la SARL SSM je m'engage à
rembourser le bailleur sur mes revenus et mes biens
de la totalité des dettes de quelque nature qu'elles
soient découlant du bail de ses renouvellements
ou de ses suites sans pouvoir exiger qu'il poursuive
préalablement le preneur et ce pendant toute
la période au cours de laquelle le preneur demeurera
dans les lieux.



(*) Faire précéder sa signature de la mention manuscrite : "Lu et approuvé, bon pour caution personnelle, solidaire et indivisible du paiement du loyer et charges dus par la SARL SSM et de l'exécution des conditions du bail.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du Code Civil et en m'obligeant solidairement avec la SARL SSM, je m'engage à rembourser le bailleur, sur mes revenus et mes biens, de la totalité des dettes de quelque nature qu'elles soient, découlant du bail, de ses renouvellements ou de ses suites, sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le preneur et ce, pendant toute la période au cours de laquelle le preneur demeurera dans les lieux ».

TD 87 M



RH

SH

SCALE 1/50 cm

3

2

1

LOCAL N°1
39 M2

4

26 m²

5

LAVOIR

6

