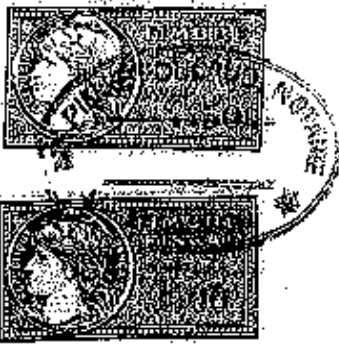




PARDEVANT Maître Pierre FOUCAUD, no-
taire à ARCACHON (Gironde) soussigné,

ONT COMPARU :

Monsieur Roger PICARD, clerc de no-
taire, domicilié à ARCACHON, 4, Avenue
Gambetta ;

Agissant au nom et comme mandataire
spécial de :

de M. Labat bourgeois, Comme
Convenu hier 11/6/13 si

fauch. en copie (que vous pouvez
consulter)
1/ Bail commercial 11/11/1977.
+ plan + surface des locaux

2/ Bilan et comptes de recatibane
30/09/1977

Bonne réception
salutations distinguées

le 14/06/13

 **COPIE**



1er rôle

François

cent cinquante trois et aux di-
esquels il a été complété et modifié
me Mlle Monique DUPAT, coiffeuse
can CAUBIT, Chef-Comptable avec le
TESTE DE BUCH (Gironde) résidence
- appartement 3.

Née à ARCACHON (Gironde) le vingt
neuf cent quarante sept,
Mariée avec ledit Monsieur CAUBIT,
régime de la communauté de biens acquis
contrat de mariage préalable à la

D E S I G N A T I O N

Dans un ensemble immobilier dénommé "Villa Paula"
sis à ARCACHON, 38, Avenue de la République et 17, Impas-
se des Ecureuils :

Un magasin à usage de salon de coiffure pour da-
mes, un arrière magasin, un réduit, droit à la jouissance
d'une cour, le tout formant la moitié indivise du lot IV
et la totalité des lots V et VI de l'état descriptif de di-
vision dudit ensemble reçu par Me LETHIR, notaire à ARCACHON
le 23 Octobre 1962, publié au 3ème Bureau des Hypothèques
de BORDEAUX, le 23 novembre 1962, Volume 4037 N° 15 et
dans un acte modificatif au rapport du même notaire en da-
te du 30 Octobre 1963, publié au même bureau le 3 décembre
1963, volume 4254 N° 26, dont la preneuse déclare avoir

parfaite connaissance.

Tels que ces locaux existent, avec leurs appartenances, sans exception, ni réserve, la preneuse déclarant les biens connaître.

D U R E E

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 4 avril 1977, pour se terminer le 3 avril 1986, conformément aux dispositions de l'article 3 - I du décret sus-énoncé du trente septembre mil neuf cent cinquante trois, la preneuse aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délai de l'article 5 dudit décret, et 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.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront servir au preneur exclusivement à l'exploitation du commerce de Salon de Coiffure pour dames - produits de beauté qu'il se propose de créer ; ils ne pourront être utilisés, même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus-indiqué. Dans l'ensemble les lieux loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

Conformément aux dispositions des articles 35-1 à 35-6 du décret du 30 septembre mil neuf cent cinquante trois la preneuse, dans les conditions prescrites par lesdits articles aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, savoir :

1°.- Etat des lieux : Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

2°.- Entretien : Réparations : Il les entretiendra en bon état de réparations locatives ou le menu entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

2ème rôle



Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui 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 et des fermetures de sa boutique. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans.

Etant indiqué que les bailleurs s'obligent à faire effectuer dans un délai de trois mois, les travaux nécessaires pour la remise en état de la devanture en question, ainsi que des fermetures et de faire les réparations nécessaires à la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

3°.- Garnissement : Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement de loyers et exécution des conditions du bail.

4°.- Transformations : Elle aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessaires par l'exercice de son activité.

5°.- Changement de distributions : Elle ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge de la preneuse.

6°.- Améliorations : Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par la preneuse même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

7°.- Travaux : La preneuse souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 40 jours, sauf application de l'article 13 de la loi du 30 septembre 1953, prévoyant une indemnité égale au préjudice subi par

Vous qui l'avez
à la fin de l'acte

à la fin de l'acte
ou 2/

le preneur sans pouvoir excéder trois ans de loyer, en cas de travaux de surélévation nécessitant l'éviction temporaire du preneur.

8°.- Jouissance des lieux : La preneuse devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne pourra rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, notamment elle devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité etc ... faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il serait nécessaire et au moins une fois par an.

9°.- Exploitation du commerce : En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, la preneuse devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Elle ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche, ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne, portant le nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

10°.- Impôts et charges divers : La preneuse devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnels et en justifier, à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Elle remboursera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives, savoir : enlèvement des ordures ménagères, taxe de déversement à l'égout, taxe de balayage et plus généralement toutes les contributions et taxes actuelles et futures, que les propriétaires sont ou seront légalement fondés à récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la Loi du 1er septembre 1948.

11°.- Assurances : Elle devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant le cours du bail, à une compagnie solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques. Elle devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

3ème rôle



12°- Cession - Sous-Location : La preneuse ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou partie des locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois, dans le cas de cession de bail à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, la preneuse, demeurera garante et solidaire de son cessionnaire, sous locataire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux loués.

En outre, toute cession ou sous location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui.

13°- Visite des lieux : Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer une heure par jour, de onze heures à douze heures.

14°- Remise des clefs : Elle rendra les clefs des locaux le jour ou finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

15°.- Si, par cas fortuit, force majeure, telle que prévue par l'article 9, secondo de la loi du 30 septembre 1953, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.

16°.- Aucun fait de tolérance de part du bailleur, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur de la preneuse, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent à la preneuse en vertu du bail, de la Loi des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et

couverte suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge de la preneuse en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

Il s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui de la preneuse. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit, tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui de la preneuse.

Le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et geste du concierge et à raison des vols qui pourraient être commis chez la preneuse, celle-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc ...

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

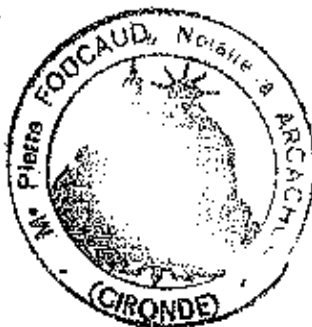
Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages, notamment à la loi du 30 septembre 1953 et aux textes subséquents.

L O Y E R

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CINQ MILLE QUATRE CENTS FRANCS (5.400) soit mille trois cent cinquante franc par trimestre que le preneur s'oblige à payer aux mains de Me LOYEN, syndic en son domicile sus-indiqué, d'avance.

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles.

4ème rôle



les passé le délai sus indiqué.

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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour la preneuse constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 395 de l'annexe III du Code général des Impôts, le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement au droit fixe de 18 francs. 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.

Conformément à l'article 1712 du Code Général des Impôts, le droit de bail doit être supporté par la preneuse, en conséquence, celle-ci s'oblige à en verser le montant au bailleur, lors du paiement du terme de loyer qui suivra leur acquit. La taxe additionnelle au droit de bail restant à la charge des bailleurs.

F R A I S

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 la preneuse qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile attributive de juridiction, les bailleurs en leur domicile sus-indiqué et la preneuse dans les lieux loués.

DONT ACTE établi sur neuf pages

Fait et passé à ARCACHON,
En l'Etude du notaire soussigné,



L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX SEPT,
LE QUATRE AVRIL,
Et, après que lecture des présentes leur en ait
été donnée; les parties noms et es-noms ont signé le prés-
ent acte avec le notaire, ainsi que M. CAUBIT; époux de la
preneuse; ici présent.

SUIVENT LES SIGNATURES :

En marge de l'acte de mariage
"Enregistré à ARCACHON, le 13 AVR.1977 - BORD.
119.9.336 - Reçu : dix huit francs.
"Le Receveur signé : illisiblement.

POUR EXPEDITION exactement collationnée et certifié
conforme à l'original par le notaire soussigné.
Quatrième rôle et demi et dernier.

=====
Expédition avec:
un renvoi sans :
mot nul./. :



Indice 14.76 (mal connu à 10/10/77) - 1160
Indice 25.77 (connu à 10/10/77) - 1130

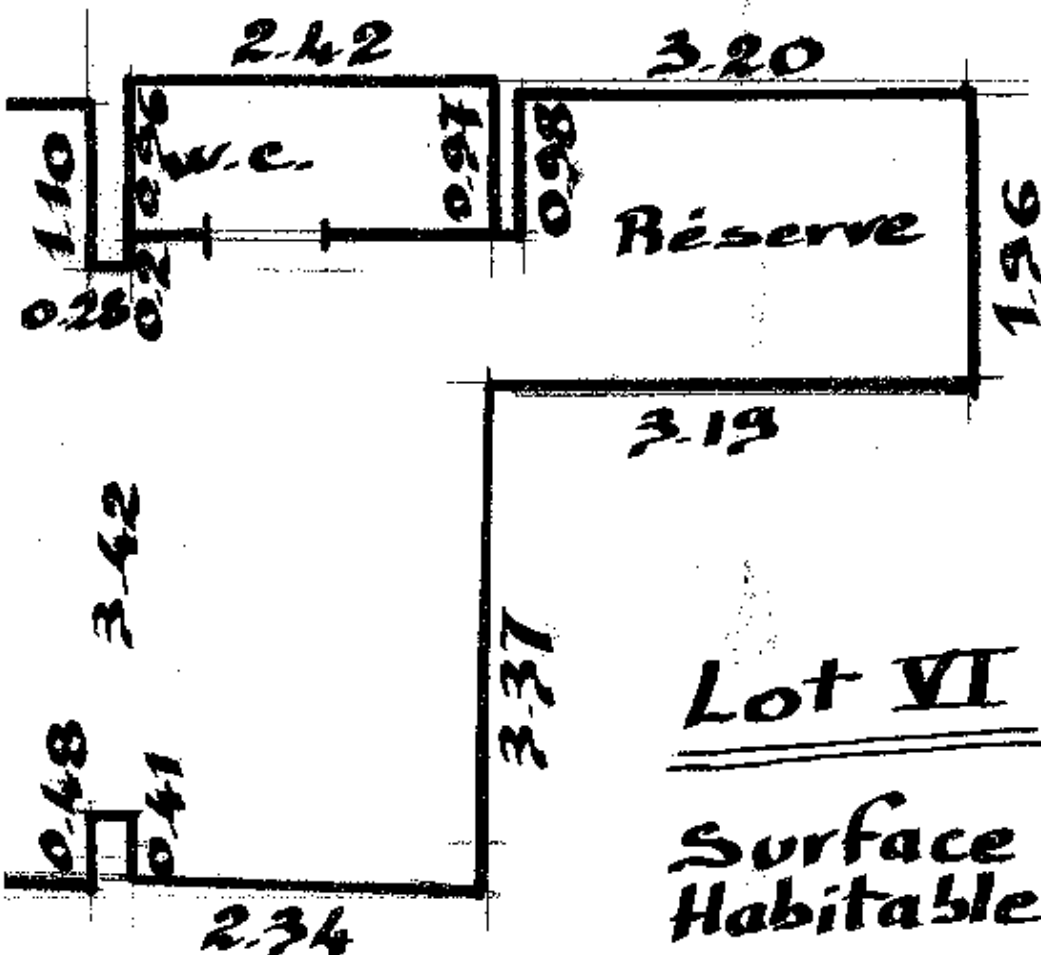
Indice 27.78

1170 - 1130
1140

1120 - 1100
1150

JEAN F. GENARD
 ARCHITECTE D. E. S. A.
 APERT PRIÉ LES TRIBUNAUX
 COLOGISTE C. I. E. H.
 PROFESSEUR D'ARCHITECTURE
 101 RUE DE LA VILLE DE BONNEAUX
 50000 LA TESTE
 50 68 10 109
 2 MEHO REGIONAL 400

 **COPIE**



Lot VI

Surface
 Habitable: **56.39 m²**

Avenue de La République

38

