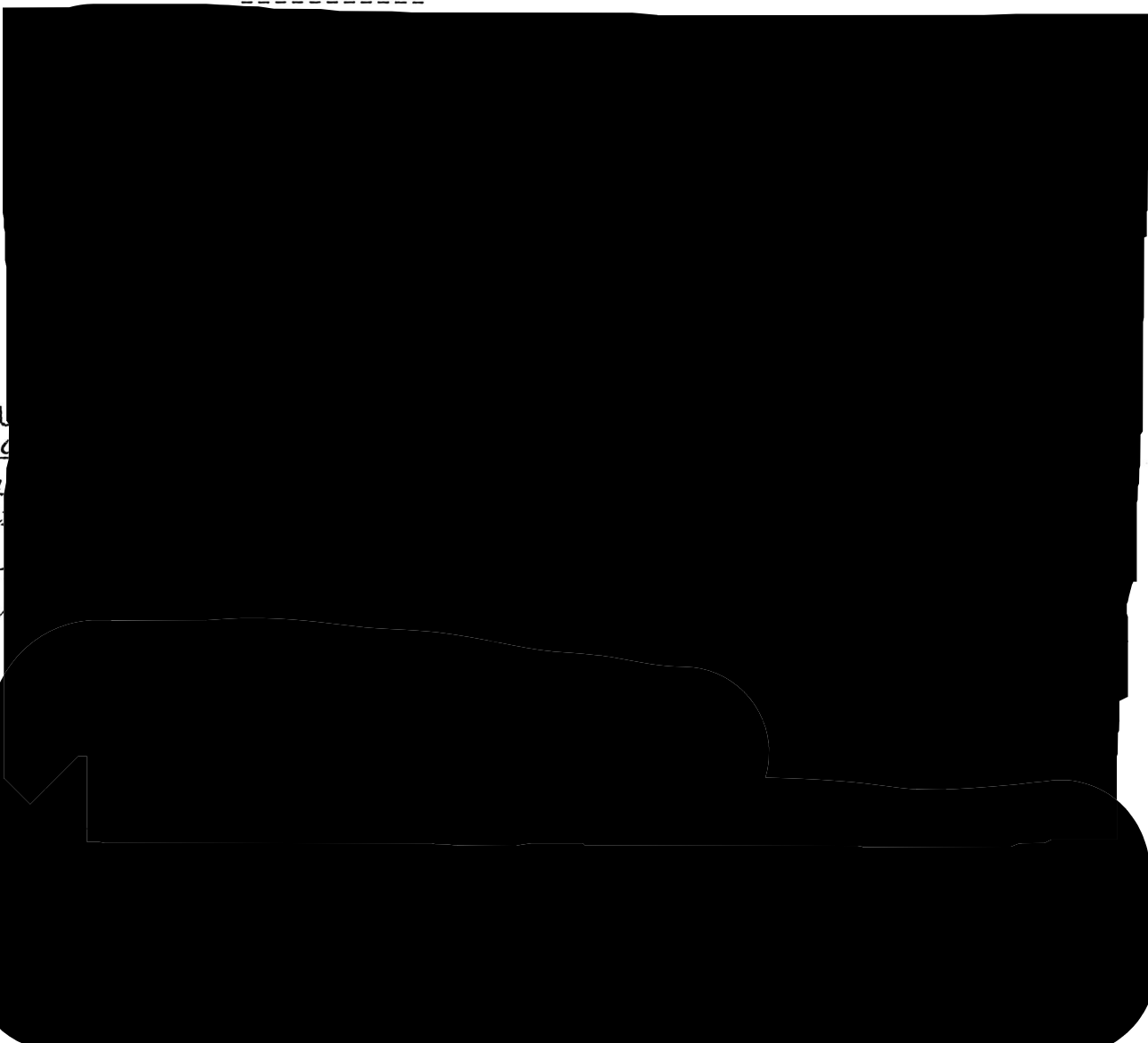


Clerc - 068MC

Répertoire n° :  
Dossier n° 64867.

PARDEVANT Maître Philippe DAMBIER, notaire, associé  
de la SOCIÉTÉ TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL 23 AVENUE DU JEU  
DE PAUME à BORDEAUX, soussigné.

ONT COMPARU :  
-----



COPIE EXÉCUTIVE

Délivrée à Mr C

par : A. P. G.

Dambier

A small, handwritten mark or signature is visible in the left margin, below the 'par' line.

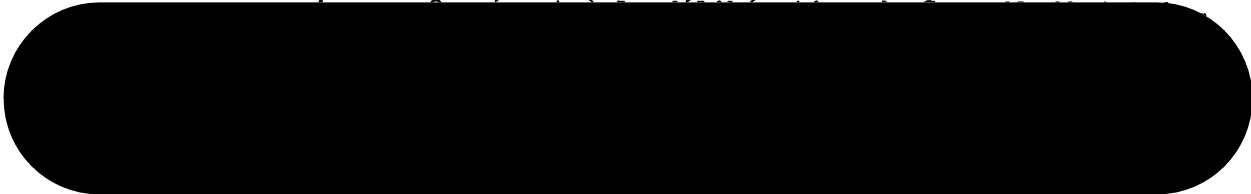
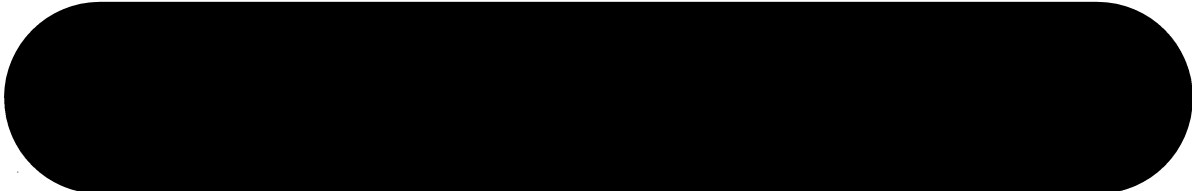
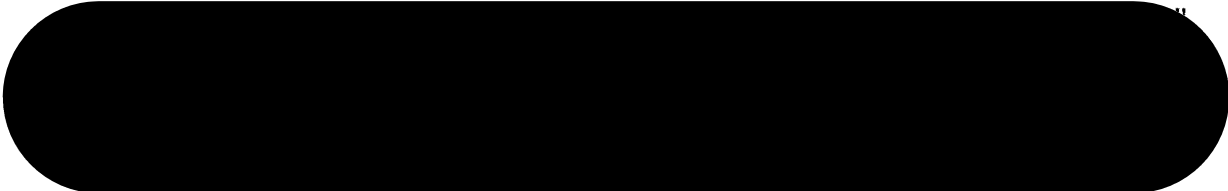
B.L. R.L. 22

D.L. G.L.

A handwritten flourish or signature is located at the bottom right of the page, next to the 'B.L. R.L. 22' text.



DE PREMIERE PART.



DE SECONDE PART.

LESQUELS, préalablement au bail objet des présentes, ont précisé ce qui suit :

IDENTIFICATION  
-----

Il est convenu que :

- De première part, a comparu la partie qui sera dénommée "LE BAILLEUR",

- De seconde part, a comparu la partie qui sera dénommée "LE PRENEUR ",

- Les vocables ci-dessus employés désigneront lesdites parties, qu'elles soient personnes physiques ou morales, ou qu'elles soient représentées ou non par mandataire.

- Toutes les personnes intéressées comprises sous chaque vocable agiront solidairement.

B.L. RL.LL DL GL. P

- Et que le terme général "LES LIEUX LOUES" s'appliquera dans le présent acte à tous les biens de nature immobilière compris dans le paragraphe "DESIGNATION" ci-après même s'il s'agit de plusieurs immeubles ou de biens et droits immobiliers.

B A I L

-----

Par ces présentes le BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial pour la durée et aux conditions ci-après stipulées, au PRENEUR qui accepte,

DESIGNATION

-----

L'immeuble est situé :  
au BOUSCAT (Gironde) avenue de la Libération  
numéro 55,

Il comprend :  
- un bâtiment à usage commercial élevé d'un  
simple rez de chaussée, sur caves voutées,

- local à usage de hangar.

Le tout figurant au cadastre rénové de la manière  
suivante :

section	numéro	contenance
AM	821	03a 33 ca
AM	913	00a 73ca

Tel que l'immeuble existe avec toutes ses dépendances, servitudes et mitoyennetés sans aucune exception ni réserve.

DUREE

-----

Ce bail est fait pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir le 27 Septembre 1996 pour se terminer le 26 septembre 2005.

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales après un préavis de six mois adressé au BAILLEUR par acte extra judiciaire.

B. L. VAL. LL DL Gd.



## CHARGES ET CONDITIONS

-----

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter, savoir :

### I. ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN

-----

Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de la prise de possession ; il ne pourra exiger du BAILLEUR au commencement du bail ou en cours, aucune autre réparation que celles mises à la charge des propriétaires par la loi (clos et couvert).

Le PRENEUR sera tenu de l'entretien et des réparations de toute nature, grosses ou menues, sauf celles mises à la charge du BAILLEUR, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Il réparera et entretiendra la devanture et les rideaux de magasin à ses frais, s'il y a lieu.

Il effectuera à ses frais tous les travaux pouvant être imposés par l'Administration, notamment dans le cadre de la réglementation sur l'hygiène et la sécurité et d'une manière générale, des conditions d'accès et d'évacuation du public dans ces locaux.

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son architecte visiter les lieux loués au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état.

### II- DESTINATION DES LIEUX.

-----

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exploitation ou au commerce de QUINCAILLERIE-DROGUERIE.

Le PRENEUR ne pourra pas modifier cette destination, ni changer la nature du commerce exploité dans ces lieux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

### III - GARANTIE

-----

Le PRENEUR devra tenir les lieux loués constamment garnis de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

### IV - TRAVAUX - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS

-----

Le PRENEUR aura le droit de faire à l'intérieur des lieux loués, tous changements, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques, mais tous ces aménagements, améliorations et décors resteront à la fin du bail la propriété du BAILLEUR de l'immeuble, sans indemnité, à quelque époque et de quelque manière qu'arrive la fin du bail.

Dans le cas où ces aménagements et transformations seraient de nature à affecter la solidité de l'immeuble,

B. L. RL LL DL GL

le PRENEUR devrait obtenir l'autorisation du BAILLEUR.

En outre, ces travaux seront surveillés par l'architecte du BAILLEUR.

Les frais de cet architecte ou homme de l'art seront à la charge du PRENEUR dès lors que ce dernier effectuera des travaux intéressant le gros oeuvre de l'immeuble.

Le PRENEUR souffrira sans indemnité ni diminution du loyer, la gêne que pourrait lui causer l'exécution de tous travaux d'entretien de l'immeuble, même si leur durée excédait quarante jours.

#### V- CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

-----

Le PRENEUR devra veiller à ce qu'il ne soit rien fait qui puisse nuire à la propreté, à la tranquillité et à la bonne tenue des lieux loués, de manière à ne jamais donner lieu à aucune réclamation de la part de qui que ce soit et pour quelque motif que ce soit.

#### VI - IMPOTS ET CHARGES LOCATIVES

-----

Le PRENEUR devra acquitter exactement toutes taxes personnelles ou professionnelles lui incombant, sur les bénéfices commerciaux, chiffres d'affaires et autres, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché par qui que ce soit à ce sujet.

Il remboursera au BAILLEUR en même temps que chaque terme du loyer, pour la part afférente aux lieux loués : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, le droit de bail et la part lui incombant dans la taxe additionnelle au droit de bail, s'il y a lieu et plus généralement toutes les taxes actuelles et futures que le BAILLEUR est ou sera légalement fondé à récupérer sur le PRENEUR.

Enfin il paiera sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location du compteur.

#### VII - ASSURANCES

-----

Le PRENEUR devra maintenir constamment assuré contre les risques de l'incendie, même causés par l'électricité, le gaz ou la foudre et contre les explosions, son mobilier, son matériel et ses marchandises se trouvant dans les lieux loués ; il devra également s'assurer contre les risques locatifs et de voisinage et contre le bris des glaces ainsi que contre le recours des tiers, le tout à une compagnie notoirement solvable et pour des sommes suffisantes ; il devra payer exactement les primes et cotisations de ces assurances et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Toute surprime d'assurance rendue exigible par la nature du commerce ou des marchandises entreposées, sera à la charge du PRENEUR.

B. L. RL LL DL CL A

VIII - CESSION - SOUS LOCATION

-----

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ou sous louer, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause et même de résiliation du présent bail, si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR pourra, sans avoir besoin de consentement du BAILLEUR, consentir une cession de son droit au bail à un successeur dans son commerce.

Pour être valable, toute cession devra être constatée par acte notarié, en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé.

Dans tous les cas, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de son successeur en ce qui concerne le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

De plus, le CESSIONNAIRE devra faire délivrer au BAILLEUR la copie exécutoire de l'acte de cession sans frais pour ce dernier, pour lui servir de titre exécutoire direct contre le CESSIONNAIRE.

IX- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE DES HERITIERS DU


-----

PRENEUR.

-----

En cas de décès du PRENEUR PERSONNE PHYSIQUE pendant le cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous héritiers et représentants comme aussi entre l'époux survivant et les héritiers et représentants du prédécédé pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, lesdits héritiers et représentants supporteront seuls les frais des significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

B. L. R L L L D L G L



LOYER  
-----

I. Montant :  
-----

Le loyer est fixé à la somme de QUATRE VINGT QUATRE MILLE FRANCS hors taxe (84.000 F hors taxe) par an soit SEPT MILLE FRANCS hors taxe (7.000 Francs hors taxe) par mois correspondant à la valeur locative des lieux loués que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR par <sup>mois</sup> — et d'avance à compter du jour du commencement du bail, au domicile du BAILLEUR, ou par versement à son compte courant postal ou bancaire ou à son représentant.

II. Révision  
-----

Il est précisé que ce loyer sera révisé tous les trois ans, conformément à la législation en vigueur.

L'indice de base sera celui du premier trimestre mil neuf cent quatre vingt vingt seize de 1038 qui est (indice du cout de la construction publié par l'INSEE).

CLAUSE RESOLUTOIRE  
-----

Il est expressement convenu que le présent bail sera résilié purement et simplement :

. à 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, cette résiliation devant avoir lieu de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou après une mise en demeure d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurés sans effet pendant ce délai.

. et si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, et non susceptible d'appel.

DECLARATIONS FISCALES  
-----

Les parties conviennent de soumettre le présent bail à la taxe à la valeur ajoutée.

Il est précisé que le loyer ci-dessus étant stipulé hors taxe, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR en meme temps que chaque terme de loyer, la taxe à la valeur ajoutée y afférente.

B. L. R. L. L. L. D. L. G. L.



## FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le cout de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile attributif de juridiction en leur demeure ou siège respectif.

DONT ACTE.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et leurs signatures sur ledit acte ont été recueillies par le notaire.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE

Le VINGT SEPT SEPTEMBRE

A BORDEAUX, en l'Office notarial, 23 avenue du Jeu de Paume

Et le notaire a signé en meme temps que les parties

Ledit acte établi sur huit (08) — pages et contenant :

- blanc rayé : un
- ligne rayée : une
- nombre rayé : "
- mot rayé : "

B. L. M. L. *Serge*

*Weng*

2 L

*J. K...*

DL

*Serge*

GL

*Serge*

*P*

*[Large signature]*