

118211 02  
TA/ADC/

**BAIL COMMERCIAL**  
**Marie-Céline SUAREZ – Mr et Mme Christophe SIRVAIN**

**L'AN DEUX MILLE CINQ,  
Le VINGT ET UN DÉCEMBRE  
A RODEZ, en l'Office Notarial**

**Maitre Thierry ARNAUD, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle «Jacques COMBRET, Jean-Louis ARNAL, Thierry ARNAUD, Jérôme LAVILLE, Michaël DADOIT et Vincent LAVILLE», titulaire d'un Office Notarial à RODEZ (Aveyron), 19, Rue Maurice Bompard,**

**A REÇU le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL à la requête de :**

**Madame Marie-Céline Agnès Henriette BONNET, restauratrice, épouse de Monsieur René Jacques SUAREZ, demeurant à LAISSAC (12310), rue François Fabié,**

**Née à LAISSAC (12310) le 30 novembre 1942,**

**Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LAISSAC (12310), le 21 novembre 1961.**

**De nationalité française.**

**«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.**

**à ce présente.**

**BAILLEUR - D'UNE PART**

**Monsieur Christophe Philippe SIRVAIN, gérant, et Madame Corinne Annick Mauricette COSTECALDE, son épouse, demeurant ensemble à MONTEZIC (12460), Boulevard des Ecoles,**

**Nés savoir :**

**Monsieur SIRVAIN à NEUILLY SUR SEINE le 6 mai 1972,**

**Madame SIRVAIN à RODEZ le 28 août 1970,**

**Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Bertholène, le 6 septembre 1997.**

**Monsieur de nationalité française.**

**Madame de nationalité française.**

**«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.**

**à ce présents.**

**PRENEUR - D'AUTRE PART**

SF LF SC SC

Préalablement aux présentes, il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs preneurs et/ou plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront toujours dénommés "Baillieur" et "Preneur".

### BAIL COMMERCIAL

Le "Baillieur", loue à titre de bail à loyer commercial conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

#### DESIGNATION

Dans un immeuble à usage d'habitation et de restaurant sis en bordure de la place du 11 novembre, commune de LAISSAC (Aveyron), ledit immeuble élevé sur un rez-de-chaussée, et deux étages, le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune suivant le détail ci-après :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
B	177	Place du 11 novembre	0a 78 ca
B	178	Place du 11 novembre	2a 05ca
Soit une superficie totale de :			2a 83ca

Les locaux ci-après désignés :

- 1) D'un sous-sol : la chaufferie, et la cuve à mazout
- 2) D'un rez-de-chaussée : un local commercial et ses dépendances comprenant salle de restaurant, cellier, cuisine, toilette et cave.
- 3) D'un premier étage : un appartement type 4.

Etant précisé que les biens loués forment un tout indivisible.

Tels que lesdits locaux existent sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le "Preneur" déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes dès avant ce jour.

#### DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le **1<sup>er</sup> janvier 2006** pour se terminer le **31 décembre 2014**.

Toutefois conformément aux dispositions de l'article 145-4 du Code de Commerce :

- Le "Preneur" aura dans les formes et dans les délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale;
- Le "Baillieur" aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

#### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation d'un fonds de commerce de restaurant bar auberge sans qu'il puisse en faire d'autre même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le "Preneur" aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le "Preneur" devra faire connaître son intention au "Bailleur" par acte extrajudiciaire en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, conformément aux dispositions des articles L 145-48 et suivants du Code de Commerce, 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 de la ou des activités dont l'exercice est envisagé.

### 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 exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes.

### ETAT DES LIEUX

Le "Preneur" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du "Bailleur" de réparation ni de remise en état.

Un état des lieux portant sur la partie habitation a été effectué et demeure annexé aux présentes.

Le "Preneur" ne pourra élever aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le "Bailleur" pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure ou autre cause.

Toutefois, en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de construction prévues par les articles 1792 et suivants, et 2277 du Code Civil auxquelles peut prétendre le "Bailleur", le "Preneur" s'oblige à informer sans délai le "Bailleur" de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable s'il y avait négligence d'information de sa part.

### ENTRETIEN

Le "Preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant la durée du bail, et il les rendra de même à la fin dudit bail.

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

Le "Preneur" sera responsable de tous avaries et accidents quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou des appareils se trouvant dans l'immeuble devenait nécessaire soit par suite d'usure, de vétusté, de force majeure, ou d'exigence administrative, il sera entièrement à la charge du "Preneur" sans recours contre le "Bailleur".

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, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité, tout en restant vis à vis du "Bailleur" garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le "Bailleur".

SF UF SC SC

Le "Preneur" ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets pouvant présenter des risques pour les personnes, les biens, l'environnement.

### GARANTIE

Le "Preneur" devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, en tout temps, du paiement du loyer, des charges et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter des troubles de jouissance au voisinage.

Le "Preneur" devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le "Bailleur" ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le "Preneur" devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel ou l'usage de produits corrosifs aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le "Preneur" dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du "Bailleur" ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre, qui pourrait survenir du fait de ces installations.

### MODIFICATION DES LIEUX

Le "Preneur" ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le "Bailleur" ou envisagés dans les conditions ci-dessus exposées, seront faits, aux frais du "Preneur", sous la surveillance, et le contrôle de l'architecte ou du maître d'oeuvre du "Bailleur", dont les honoraires seront, en tout état de cause, payés par le "Preneur".

### AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux loués, par le "Preneur", même avec autorisation du "Bailleur", resteront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Bailleur" sans aucune indemnité.

En ce qui concerne les travaux qu'il aura autorisé, le "Bailleur" ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le "Bailleur" aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du "Preneur".

### GROSSES REPARATIONS

Le "Bailleur" s'oblige à tenir le bien loué clos et couvert selon l'usage. Toutefois, il est ici précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et mêmes les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture s'ils existent, seront à la charge exclusive du "Preneur".

### IMPOTS

Le "Preneur" acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le "Bailleur" pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au "Bailleur", et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobiliers professionnels.

### TAXE FONCIERE

La taxe foncière sera supportée par le bailleur.

### CHARGES LOCATIVES DIVERSES

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur" toutes les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer. Il remboursera au "Bailleur" toutes les taxes locatives que celui-ci aurait payées pour son compte, notamment la taxe sur les ordures ménagères.

### CONSOMMATION D'EAU, DE GAZ, ET D'ELECTRICITE

Le "Preneur" acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz s'il en existe, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de location, d'entretien, et de relevé desdits compteurs.

### VISITE DES LIEUX

Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" ou son architecte visiter les lieux loués, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels en cas de mise en vente ou en vue d'une nouvelle location, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du "Bailleur" ou de son représentant, à charge pour le "Bailleur" de le prévenir au plus tard la veille.

### ASSURANCES

Le "Preneur" devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du "Bailleur".

Le "Preneur" devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le "Bailleur" ou son assureur.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du "Bailleur" et l'impossibilité pour le "Preneur" de procéder à leur remplacement, les sommes dues à ce dernier par les compagnies d'assurances seront versées audit "Bailleur", à dû concurrence des loyers, charges et taxes dus par le "Preneur". Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

En cas de perte des biens loués pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation du présent bail aura lieu de plein droit, sans indemnité à la charge du "Bailleur" et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

SF LA SC  
SC

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation du commerce différente de celle prévue initialement, le "Preneur" devra rembourser au "Bailleur" la majoration de prime.

### **DEMOLITION OU DESTRUCTION DE L'IMMEUBLEEXPROPRIATION**

Dans le cas où pour une cause telle que, vice de construction, reculement, alignement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "Bailleur", l'immeuble viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, et sans indemnité à sa charge, ainsi qu'il vient d'être dit.

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.

### **CHANGEMENT D'ETAT**

Tout changement d'état de la personne du "Preneur" devra être notifié au "Bailleur" dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

### **LOIS ET USAGES LOCAUX**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

### **ENSEIGNES**

Selon les dispositions réglementaires et après obtention de l'autorisation nécessaire, le "Preneur" pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, il devra s'assurer en conséquence et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

### **REMISE DES CLEFS**

Le "Preneur" devra remettre les clés des lieux loués dès son déménagement effectué.

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

### **SIGNIFICATION**

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du "Bailleur" et à son domicile.

### **NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur", et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voies de faits, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installations desdits services dans les lieux loués, notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le "Preneur" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "Bailleur" soit entièrement dérogée.

### **CESSION ET SOUS LOCATION**

Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou partie, sans le consentement exprès et écrit du "Bailleur". Toutefois, il pourra consentir librement une cession du bail à son successeur dans son activité.

Le "Preneur" ne pourra non plus sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement préalable express et par écrit du "Bailleur".

Toute cession ou sous location dûment autorisée 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, en cas de cession jusqu'au terme de la période de neuf ans en cours et en cas de sous-location pendant la durée de celle-ci.

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

Le non-respect de cette clause entraîne l'inopposabilité au "Bailleur" et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

### **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX MILLE HUIT CENTS EUROS (10800 EUR) payable au "Bailleur" ou à son mandataire mensuellement et d'avance au plus tard le 5 de chaque mois, et s'appliquant :

- A concurrence de SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7200 EUR) au titre du local commercial
- Et le surplus, soit TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3600 EUR) au titre de l'habitation.

Par exception, et pour une durée d'une année, le montant du loyer portant sur le local commercial sera ramené à TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3600 EUR).

Etant précisé que les locaux, objet des présentes, forment un tout indivisible.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du "Preneur", ce dernier a versé au "Bailleur", en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de DEUX MILLE SEPT CENTS EUROS (2700 EUR) représentant trois termes de loyer.

De laquelle somme, le "Bailleur" donne au "Preneur" quittance définitive et sans réserve.

### **DONT QUITTANCE**

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du présent bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelques natures qu'elles soient que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur".

SC  
JF LF SC

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le "Bailleur" de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire. Dans le cas où le "Preneur" refuserait 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 de l'immeuble, exécutoire de suite.

En ce cas, toute somme remise à titre de dépôt de garantie restera acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

### **REVISION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus fixé sera susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période annuelle en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

Pour le cas où l'indice choisi venait à disparaître ou à cesser d'être publié, un nouvel indice devra être choisi par les parties ou par un expert choisi par les parties ou la plus diligente d'entre elles. Cet indice devra toujours être en rapport soit avec l'objet du contrat soit avec l'activité des parties.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publié par l'INSEE pour le deuxième trimestre de l'année 2005 soit 1276 points.

Si pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de 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 provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

Etant précisé que la diminution du montant du loyer accordé pour la première année ne sera pas pris en compte pour la révision annuelle du loyer

### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

En cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution des présentes, et le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code Civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

### **CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS**

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur", si elle est due, sa part dans la contribution sur les revenus locatifs.

### **PROMESSE DE VENTE**

Le «Bailleur promettant», en s'obligeant personnellement et en obligeant solidairement ses ayant-droits et représentants, fussent-ils le cas échéant mineurs ou incapables majeurs, confère au «Preneur bénéficiaire» la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le bien immobilier faisant l'objet du présent bail, et dont la désignation précède.

#### **Délai**

La promesse de vente est consentie pour une durée de cinq années, commençant à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour se terminer le 31 décembre 2010.

La présente promesse de vente sera nulle et non avenue dans le cas où une résiliation interviendrait, pour quelque cause que ce soit, au cours du bail.

#### Réalisation

La réalisation de la promesse aura lieu :

- soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par chèque de banque, dans le délai ci-dessus ;
- soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le **31 décembre 2010**, suivie de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les deux mois de la levée de l'option. Cette levée d'option résultera soit d'une signification par voie d'huissier, soit par lettre recommandée avec accusé de réception adressée soit au **PROMETTANT** soit au notaire chargé de réaliser l'acte étant précisé que c'est la date du récépissé d'envoi postal qui sera pris en compte, soit par déclaration contre récépissé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par la Société Civile Professionnelle «**Jacques COMBRET, Jean-Louis ARNAL, Thierry ARNAUD, Jérôme LAVILLE, Michaël DADOIT et Vincent LAVILLE**», titulaire d'un Office Notarial à RODEZ (Aveyron), 19, Rue Maurice Bompard, au plus tard dans les deux mois de la levée d'option.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

La vente, si elle est demandée, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT QUATRE MILLE EUROS (184000 EUR) s'appliquant :

- à concurrence de CENT VINGT DEUX MILLE EUROS (122000 EUR) pour le local commercial
- et à concurrence de SOIXANTE DEUX MILLE EUROS (62000 EUR) pour le local à usage d'habitation situé au premier étage.

Ledit prix ne subira aucune variation pendant un délai de cinq années à compter de la signature des présentes.

#### Faculté de substitution

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **bénéficiaire** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **bénéficiaire** original restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **bénéficiaire** original, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **bénéficiaire** reconnaît expressément que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Dans le cas contraire, la substitution ne pourra avoir lieu qu'au profit d'un bénéficiaire ne pouvant se prévaloir des dispositions dudit article L 271-1 (donc, si le **BIEN** est à usage d'habitation, qu'au profit d'un professionnel de l'immobilier).

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente.

Le **promettant** devra être averti de cette substitution.

SC  
SF LF SC

Le **bénéficiaire** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **promettant** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **bénéficiaire** s'applique au **bénéficiaire** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **bénéficiaire** du **BIEN** objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **promettant** et **bénéficiaire** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la Consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **promettant**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

La réalisation de la vente sera reçue par : Maître Thierry ARNAUD, notaire soussigné.

Enfin, les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'acquéreur.

### **PACTE DE PREFERENCE**

Au cas où la levée d'option par le Bénéficiaire de la promesse de vente n'aurait pas lieu durant le délai de trois ans sus mentionné, et où le Bailleur déciderait de vendre pendant la durée du présent bail commercial ou à son terme, les locaux faisant l'objet des présentes, le bailleur s'engage, à égalité de prix, de modalités de paiement et de conditions, à donner la préférence à Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE, son épouse, ci-dessus nommé, en leur nom ou au nom de toute société civile immobilière qu'ils se substitueraient.

Le présent acte de préférence revêt un caractère personnel et cessera au cas de cession du droit au bail même autorisé, de cession de fonds de commerce, d'apport en société ou de résiliation du bail. Il ne pourra en aucun cas bénéficier à d'autres personnes que les preneurs aux présentes et dans la mesure où ils auront encore cette qualité lors de la levée d'option

#### **Délai d'exercice du pacte de préférence**

Le droit de préférence est consenti et accepté pour une durée égale à celle du bail commercial qui commencera le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

#### **Conditions du pacte de préférence**

Madame Marie-Céline SUAREZ prend l'engagement pour la durée du présent bail et dans les conditions ci-dessus visées, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour le cas où, étant toujours propriétaire, elle déciderait de vendre les biens immobiliers ci-dessus désignés, de faire connaître l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement, ainsi que toutes les conditions de la vente projetée.

A égalité de prix, et aux mêmes modalités de paiement et conditions, Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE, son épouse en leur nom ou au nom de toute société civile immobilière qu'ils se substitueraient, devront avoir la préférence, sur tout autre amateur ou acquéreur, qui aurait manifesté son intention d'acquérir.

En conséquence de ces engagements, Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE, son épouse, pourront exiger que les biens leur soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

### Réglementation de l'exercice du droit de préférence

Dans le cas où Madame Marie-Céline SUAREZ se déciderait à vendre ces biens, et où Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE auraient encore la qualité de preneur, elle devra leur notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à leur domicile, le prix, les modalités de paiement et les conditions qui lui auront été offertes.

La date de l'avis de réception par Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE, de cette lettre fixera le point de départ d'un délai d'un mois avant l'expiration duquel ces derniers, éventuellement acquéreurs, devront, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile du bailleur, leur faire connaître leur intention d'user du droit de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de leur part, Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE, seront définitivement déchus de ce droit. A compter de la signification de son intention d'user du pacte de préférence, Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE disposeront d'un délai de DEUX (2) MOIS pour la réalisation de l'acte authentique de vente, à peine de déchéance du droit de préférence.

Il est précisé :

- d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE, éventuellement acquéreurs, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de un mois ;

- et d'autre part, que, pour la notification de la réponse à Madame Marie-Céline SUAREZ vendeur, sera retenue la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Les notifications prévues ci-dessus pourront toujours être remplacées, au gré de chacune des parties, par des notifications signifiées par exploit d'huissier de justice.

### Clauses diverses

1 - Le droit de préférence ci-dessus conféré jouera en cas de vente partielle ou totale des parcelles, d'échange avec ou sans soulte ou de dation de paiement, de bail partiel ou total ;

2 - En cas de décès de Madame Marie-Céline SUAREZ, au cours du délai ci-dessus fixé, leurs héritiers et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est convenu à ce sujet que, dans le cas d'attribution des parcelles par partage ou licitation, le droit de préférence de Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE, ne pourra s'exercer que si l'attributaire de ces biens vient à les vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

3 - Il est ici rappelé que le droit de préférence conféré par les présentes à Monsieur Christophe SIRVAIN et Madame Corinne COSTECALDE, n'est pas cessible à titre onéreux.

Les parties reconnaissent être informé que le présent acte ne fera pas l'objet d'une publicité au bureau des hypothèques de RODEZ

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au "Bailleur", seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

SC  
SR UF SC

**ELECTION DE DOMICILE**

Les parties font élection de domicile savoir : le "Bailleur" en son domicile ou siège et le "Preneur" dans les lieux loués.

**DONT ACTE** sur douze pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

**SUIVENT LES SIGNATURES**

Enregistré à RODEZ, le 05 Janvier 2006

Bordereau : 2006/9 Case n° 4

Reçu : 75 €

L'Agent : Alain SERIEYS, Inspecteur Départemental

**RENOUVELLEMENT ET AVENANT A BAIL COMMERCIAL**  
**Mme Marie-Céline SUAREZ / M. et Mme Christophe SIRVAIN**

100907601  
TA/MBO/

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
LE SEPT JUILLET**

**A RODEZ, en l'Office Notarial**

**Maître Thierry ARNAUD, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle «Thierry ARNAUD, Jérôme LAVILLE, Vincent LAVILLE, Marc Guillaume LAMBERT, Grégory CALVET et Benoît COMBRET», titulaire d'un Office Notarial à RODEZ (Aveyron), 19, Rue Maurice Bompard,**

**A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT ET AVENANT DE BAIL COMMERCIAL,**

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" -**

Madame Marie-Céline Agnès Henriette **BONNET**, retraitée, épouse de Monsieur René Jacques **SUAREZ**, demeurant à LAISSAC (12310) 18 rue François Fabié.

Née à LAISSAC (12310) le 30 novembre 1942.

Mariée à la mairie de LAISSAC (12310) le 27 novembre 1961 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**- "PRENEUR" -**

Monsieur Christophe Philippe **SIRVAIN-CALVET**, conjoint collaborateur, et Madame Corinne Annick Mauricette **COSTECALDE**, son épouse, restauratrice, demeurant ensemble à LAISSAC (12310) 29 Place du 11 Novembre.

Monsieur est né à NEUILLY SUR SEINE le 6 mai 1972,

Madame est née à RODEZ le 28 août 1970.

Mariés à la mairie de BERTHOLENE (12310) le 6 septembre 1997 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Marie Céline SUAREZ est présente à l'acte.

- Monsieur et Madame Christophe SIRVAIN-CALVET sont présents à l'acte.

**LESQUELS**, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

SC  
SF LF SC

## REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37, et R 145-20 du Code de commerce.

### MODIFICATION DE L'INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation est alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu au 1<sup>er</sup> janvier 2015 est celui du troisième trimestre de l'année 2014 soit 108,52 points.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice. La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'Indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du BIEN, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

#### Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, mis à jour pour le département de l'Aveyron, a été pris par arrêté en date du 20 mars 2013.

La commune de LAISSAC, sur le territoire de laquelle est situé le BIEN objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Par ailleurs, un arrêté a été pris pour la commune de LAISSAC le 31 mars 2011 sous le numéro 2011090-0024.

Il résulte desdits arrêtés que ladite commune :

- est concernée par un plan de prévention de risques naturels concernant l'aléas "inondation" approuvé le 6 mars 1964 et l'aléa "inondation" prescrit le 19 avril 2005,
- n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- n'est pas concernée par un plan de prévention de risques miniers,
- est située dans une zone de sismicité faible (zone 2).

SC  
DR LF SC

**Il résulte de la consultation de la cartographie que le BIEN, est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels concernant les risques inondations pour un aléa fort.**

Les requérants reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, ils requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur des présentes, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

### **ABSENCE DE SINISTRE DONNANT DROIT A INDEMNITE**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### **ETAT DES RISQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le **BAILLEUR** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé (**Annexe n°2**).

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de cent euros (100,00 eur) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

SC  
SF UF SC

## SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

## FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

## ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Bailleur" en son domicile.
- Le "Preneur" en son domicile.

## MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Thierry ARNAUD, Jérôme LAVILLE, Vincent LAVILLE, Marc Guillaume LAMBERT, Grégory CALVET et Benoît COMBRET, Notaires associés à RODEZ (Aveyron), 19, Rue Maurice Bompard. Téléphone : 05.65.77.65.77 Télécopie : 05.65.77.65.65 Courriel : office.rodezbompard@notaires.fr .

## FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

SF WF SC

### RECAPITULATIF DES ANNEXES

<b>N° D'ANNEXE</b>	<b>TYPE D'ANNEXE</b>
Annexe n°1	Charges et conditions du bail originaire
Annexe n°2	Etat des risques

### DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

DF LF SC  
SC

DU CHEF DE                    *Madame Corinne COSTECALDE*  
né(e) le 28/08/1970 à RODEZ (FRANCE)  
PLACE DU MONUMENT AUX MORTS  
LAISSAC  
12310 Laissac-Sévérac l'Eglise

ACTIVITE    BAR - RESTAURANT - TRAITEUR

Référence 488 140 260 (2006 A 23)

AINSI DENOMME, QUALIFIE, DOMICILIE, ET ORTHOGRAPHE, ET NON AUTREMENT

NOM DU DEMANDEUR : T. ARNAUD, J. LAVILLE, V. LAVILLE, M. G. LAMBERT, G. CALVET, B. COMBRET

ETAT DES INSCRIPTIONS DE PRIVILEGE DE VENDEUR

NEANT

COUT HT : 2.47 EUR ETAT DES P.V  
POUR ETAT CONFORME AUX REGISTRES TENUS AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE RODEZ A CE JOUR  
Délivré le 05/07/2018 à 14:27. LE GREFFIER DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE RODEZ

ETAT DU CHEF DE : *Madame Corinne COSTECALDE* - PLACE DU MONUMENT AUX MORTS-LAISSAC-12310 Laissac-Sévérac l'Eglise (Sévérac)  
DEMANDE PAR : T. ARNAUD, J. LAVILLE, V. LAVILLE, M. G. LAMBERT, G. CALVET, B. COMBRET

