

0477580932

HON

RISON

1

bpeyrard ,

PARDEVANT Me Jean MACHON, notaire à MONTBRISON
(Loire), soussigné

ONT COMPARU :

Monsieur Eugène DUPLAN, retraité, époux de
Madame Andrée Catherine Claudette BROUILLOUX,
demeurant ensemble à MONTBRISON (Loire), 5 Rue de
Plaisance ;

Nés, savoir :
Mr DUPLAN, à JARS (Cher), le 22
Juillet 1911

Mme DUPLAN, à SURY LE COMTAL (Loire),
le 9 Octobre 1921

Mariés sous le régime légal de la
communauté de meubles et acquêts, à défaut de
contrat de mariage préalable à leur union
célébrée en la mairie de SAINT-ETIENNE
(Loire), le 17 Avril 1943 ; sans changement
depuis.

Ci-après dénommés dans l'acte "LE BAILLEUR".

LEQUEL BAILLEUR A, par ces présentes, DONNE A
BAIL A LOYER, pour une durée de neuf années entières
et consécutives, à compter du 1er JUILLET 1991 pour
finir à pareille époque de l'année 2000, sauf la
faculté pour le preneur de le faire cesser à
l'expiration d'une période triennale par l'effet d'un
congé donné suivant les usages locaux au moins six
mois à l'avance, par acte extra-judiciaire, ou par
lettre recommandée, avec demande d'avis de réception,
et sauf la même faculté pour le bailleur, s'il entend
démolir, reconstruire ou surélever l'immeuble
existant, construire un local d'habitation ou
exécuter des travaux prescrits et autorisés dans le
cadre d'une opération de restauration immobilière,

A :

Monsieur Lucien Jean Baptiste Anatole PKYRARD,
négociant, demeurant à MONTBRISON, 27 Rue Tupinerie ;
Né à SAINT-ETIENNE, le 21 Mars 1931.

Divorcé de Madame Marie Louise
FOURNEL.

Ici présent et qui accepte, et ci-après dénommé
dans l'acte "LE PRENEUR",

0477580932

2

Les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble en copropriété situé à MONTBRISON (Loire), à l'angle de la rue Précomtal, n° 2, et de la rue Tupinerie, n° 27, élevé sur caves, de rez-de-chaussée et trois étages, d'une superficie totale de 78 m2 38 dm2, cadastré section E numéro 419,

soit le lot numéro DEUX (2):

au rez-de-chaussée un local commercial, constituant le lot numéro 7 au règlement de copropriété et en sous-sol les caves numéros 1 et 2 dudit règlement de copropriété,

et les 164/1 000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

Ledit immeuble soumis au règlement de la copropriété et ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété dressé par Me CHAMBON, notaire associé à MONTBRISON, le 6 Octobre 1958, publié au bureau des hypothèques de Montbrison le 13 Octobre 1958, volume 941, n° 14.

Ainsi que le tout existe avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement connaître les lieux loués, pour les avoir visités.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et aux conditions suivantes, que Monsieur PEYRARD s'oblige à exécuter, savoir :

Article 1 : Etat des lieux, entretien, jouissance :

1°/ De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, ni remise en état.

2°/ D'entretenir en bon état de réparations locatives, pendant tout le cours du bail, les locaux loués, et de les rendre à sa sortie dans le même état qu'au début du bail.

3°/ D'en jouir à l'exemple d'un bon père de famille et suivant la destination qui leur est donnée comme on le verra ci-après ; il ne pourra rien faire ni laisser rien faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations et détériorations qui seraient

0477580932

3

faites dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Article 2 : Garnissement :

Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Article 3 : Destination des lieux :

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce d'articles de sports et assimilés, pêche, chasse.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature du fonds exploité.

Il pourra toutefois adjoindre à cette activité, d'autres activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au propriétaire par acte extra-judiciaire en se conformant à la procédure prévue par la loi.

Article 4 : Travaux - Réparations - Embellissements :

1°/ Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun travaux de quelque nature que ce soit, constructions nouvelles, améliorations, changement de distribution, percement de murs, cloisons ou planchers, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Les travaux qui seraient autorisés seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur. Les travaux de plomberie devront être effectués par l'entrepreneur du bailleur.

2°/ Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur pendant le cours du bail resteront la propriété du bailleur à la fin du bail, sans aucune indemnité pour les preneurs, à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur ce qu'il pourra exiger de celui-ci, même s'il a autorisé lesdits travaux.

3°/ Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation,

0477580932

4

reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le bailleur jugerait nécessaire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption sauf cas de force majeure.

Article 5 : Conditions générales :

1°/ Le preneur ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance ; il devra se conformer au règlement intérieur de la maison applicable à tous les locataires, notamment : prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et pour empêcher l'existence d'animaux et insectes nuisibles tels que rats, souris, cafards, punaises, etc ; exercer une surveillance sur son personnel et veiller à sa bonne tenue ; ne faire aucun dépôt de marchandises ou objets quelconques.

2°/ Il satisfera aux charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment en ce qui concerne le balayage, l'arrosage, l'éclairage et il remboursera au bailleur celle de ces charges avancées par lui ainsi que les prestations et fournitures.

Il se conformera à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes, et sera tenu d'exécuter à ses frais, tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

3°/ Il devra faire ramoner à ses frais, tous conduits de fumée desservant les lieux loués, toutes les fois que ce ramonage sera exigé par les règlements de police, et au moins une fois par an, même dans ce dernier cas, si les conduits n'avaient pas été utilisés dans l'année.

En fin de bail, le ramonage sera effectué par le fumiste du propriétaire, aux frais du locataire.

De convention expresse, il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente et notamment de poêle à bois.

4°/ Il devra signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, court-circuits, ou incidents de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet.

0477580932

5

5°/ Il ne pourra pendant les gelées, jeter des eaux ménagères ou autres dans les tuyaux de descente, ni jeter dans les gouttières ou dans la cour aucune ordure ménagère ni aucun débris quelconque.

6°/ Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le propriétaire dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou aux gens à son service, ni faire aucune réclamation contre lui dans le cas où l'eau, le gaz et l'électricité viendraient à manquer ou seraient insuffisants aux besoins de son commerce.

7°/ Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou de l'administration municipale pour n'importe quelle cause, sauf bien entendu recours direct contre l'auteur du trouble.

8°/ Dans aucun cas, même après décès, il ne pourra être fait dans les locaux loués, aucune vente publique de meubles et objets mobiliers.

Article 6 : Conditions spéciales :

1°/ Il se conformera rigoureusement, pour l'exploitation de son fonds, aux lois, règlements et prescriptions administratives.

2°/ Le preneur pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce à la condition qu'elle ne déborde pas la façade ; cette enseigne pourra être lumineuse, sauf au preneur à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement installée ; il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

3°/ Toutes réparations, grosses ou menues, et les remplacements pour réfections qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, volets ou rideaux de fermeture du magasin, seront à la charge exclusive du preneur qui devra les maintenir en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

0477580932

6

Il devra faire refaire toutes les peintures extérieures au moins une fois tous les cinq ans.

Article 7 : Visite des lieux :

Le preneur devra laisser le bailleur et son architecte visiter les lieux loués au moins une fois par an pour s'assurer de leur état.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou pendant les six derniers mois du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués trois fois par semaine, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire.

Article 8 - Impôts et charges locatives :

1°/ Le preneur acquittera exactement sa contribution mobilière, la contribution des patentes, et d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; il devra en justifier au bailleur à toute réquisition.

2°/ Il remboursera au bailleur, par quart et en même temps que chaque terme de loyer, la part afférente aux locaux loués, dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage et généralement dans toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.

Il lui remboursera, en outre, à première demande, le droit de bail acquitté annuellement par le bailleur aux services fiscaux ainsi que la moitié de la taxe additionnelle.

3°/ Enfin, il paiera sa consommation d'eau, de gaz, et l'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires ainsi que la location desdits compteurs.

Article 9 : Assurances :

Le preneur assurera et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts provenant du gaz, de l'électricité et des eaux, les meubles meublants, objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les lieux loués, ainsi que leurs risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable.



0477580932

7

Ces assurances seront souscrites pour une somme qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Il acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera du tout à toute réquisition du bailleur.

Article 10 : Cession - sous-location :

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Il pourra toutefois, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans son commerce, ou une sous-location totale au locataire du fonds de commerce au cas de remise en gérance libre dudit fonds.

Toute cession ou sous-location, pour être valable, devra être faite par acte notarié, en présence du bailleur ou lui dûment appelé et ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'entière exécution du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice des droits qu'il aura de poursuivre le preneur sans discussion préalable du ou des cessionnaires ou sous-locataires.

A cet effet, une grosse de l'acte de cession ou de sous-location sera délivrée au bailleur, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct, et cela avant la deuxième publication légale de la vente du fonds, étant précisé que tous ceux qui deviendront cessionnaires du présent bail demeureront tenus envers le bailleur solidairement entre eux, et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'entière exécution du bail pendant toute sa durée, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient cédé leur droit audit bail.

Au cas où la cession n'aura pas été régulièrement notifiée au propriétaire, le

0477580932

8

cessionnaire restera responsable à l'égard de celui-ci de toutes les dettes éventuelles du cédant.

Article 11 : Obligation du bailleur :

De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge à celles mises à la charge du preneur, en ce qui concerne les devantures, vitrines, volets et rideaux de fermeture du magasin ainsi qu'il est stipulé sous l'article 6 ci-dessus.

Article 12 : Garantie :

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur, à peine de tous dommages-intérêts envers ce dernier, sans préjudice du droit qu'il aurait de faire fermer l'établissement concurrent.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et acceptée moyennant un loyer annuel de SEIZE MILLE HUIT CENTS FRANCS (16 800 F)

que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou pour lui à son mandataire, porteur de ses titres et pouvoirs, à terme échu, le PREMIER DE CHAQUE MOIS, pour le premier paiement avoir lieu le 1er Juillet 1991.

En sus du loyer, et en même temps que lui le preneur acquittera les impôts et charges ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus à l'article 8 des charges et conditions.

Etant expressément stipulé :

Qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou en cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions du présent bail, il sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause ; que l'offre ou l'exécution ultérieures ne pourront arrêter l'effet de cette clause.

0477580932

Et que, s'il y a lieu d'y recourir, l'expulsion du preneur ou de ses cessionnaires aura lieu par simple ordonnance de référé rendu par M. Le Président du Tribunal de Grande Instance de MONTBRISON;

Q'au cas de décès des preneurs ou de l'un d'eux, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et représentants, comme entre l'époux survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, tant pour le paiement en principal des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail et lesdits héritiers et représentants supporteront les frais de la signification prescrite par l'article 877 du code civil.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera susceptible d'être révisé après l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prévues par la législation en vigueur. (Indice pris pour base 4ème trimestre 1990 qui est de 952).

FRAIS

Tous les frais des présentes sont à la charge du preneur, étant précisé que les émoluments s'élèvent à la somme de 1 200 F hors taxes, et à celle de 1 423,20 F toutes taxes comprises.

ENREGISTREMENT - AVERTISSEMENT AU BAILLEUR

Le présent acte est en principe dispensé de la formalité de l'enregistrement en application de l'article 10-I a de la loi n° 69-1168 du 26 Décembre 1969.

Toutefois, celui-ci sera enregistré au droit fixe aux frais du preneur.

Mais le bailleur sera tenu de souscrire annuellement une déclaration à la recette des impôts de la situation des locaux loués en vue du paiement du droit afférent au présent bail, qui ne sera toutefois pas perçu dans le cas où la présente location entrerait dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée qui sera alors déclarée et acquittée par le bailleur au bureau des impôts intéressé.

0477580932

10

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à MONTBRISON, en l'étude du notaire soussigné.

Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

DONT ACTE, SUR dix pages

Fait et passé à MONTBRISON (Loire),
en l'étude du notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE

Le onze septembre

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

Suivent les signatures et la mention :

Enregistré à Montbrison (Loire), le 12 septembre

1991

bordereau : 458

numéro : 4

Reçu : soixante dix francs

Signé : illisible.

Délivrée par le notaire soussigné et certifiée
par lui conforme à l'original.

POUR EXPEDITION

EDITION sur
pages contenant :
un mot nul.



AVENANT A BAIL COMMERCIAL

- magasin

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SCI SAINT LOUIS
16 Quai des Eaux Minérales
42600 MONBRISON

**Pour Copie
Certifiée Conforme**

Représenté au présent par son mandataire:

Yves POURTOYAN, pris en sa qualité d'Administrateur d'Immeuble
3 Rue des Jardins
42600 MONTBRISON

D'UNE PART

ET : Monsieur AGRAFEIL Daniel- 27, rue Tupinerie 42600 MONTBRISON

Ci-après dénommé "le preneur"

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIF :

Par suite d'une cession du fonds intervenue le 28 Septembre 2004, suivant acte de Maître Thierry GARNODIER notaire à MONTBRISON (Loire), le bail ci-dessus rappelé se trouve purement et simplement transféré dans toutes ses clauses et conditions au profit du cessionnaire Monsieur AGRAFEIL Daniel à l'enseigne de REAL SPORT dont le siège social est 27, rue Tupinerie à MONTBRISON (Loire) moyennant un loyer annuel principal de 3804.84 €

FAIT A MONTBRISON (en triple exemplaires)

Le 20/02/05

Pd/ Le Bailleur



Le Preneur



