

ORIGINAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]

[REDACTED]

Dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR**

D'UNE PART

ET

[REDACTED]

[REDACTED]

Ci-après dénommée **LE PRENEUR**

D'AUTRE PART

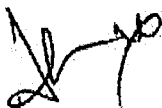
IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 29 mai 2004, le [REDACTED] a consenti au profit de la [REDACTED] une promesse de bail commercial portant sur des locaux dépendant d'un immeuble bâti et non bâti sis au HAILLAN (33185), Avenue de Magudas, cadastré section AY, numéro 93 pour 10 a 45 ca et numéro 101 pour 15 a 97 ca, sous diverses conditions suspensives que les parties dispensent de rappeler.

Ces conditions ont été entièrement réalisées.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :



BAIL

Le bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer au preneur, à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce, et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels ledit Code a été complété et modifié, l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers, ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier situé au HAILLAN (33185), Avenue de Magdalen, cadastré section AY, n° 93 pour 10 a 45 ca et n° 101 pour 15 a 97 ca, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : trois locaux commerciaux indépendants les uns des autres avec hall d'entrée pour accéder à l'étage,
- Au premier étage : locaux à usage de bureaux avec couloir de circulation commun,
- Un parking commun.

Le local donné à bail au preneur, d'une surface de 328 m² avec terrasse de 122,50 m² et espace vert privatif de 74 m², consiste en un local commercial livré brut de béton, clos et couvert, avec arrivée d'eau, d'électricité, de téléphone et de gaz.

Les aménagements de second oeuvre, carrelage, électricité, chauffage, sanitaire, plomberie, plâtrerie, etc, ainsi que les frais de branchement et d'abonnement aux fluides, les portes automatiques s'il y a lieu, seront à la charge du preneur.

Le preneur déclare connaître la position dudit local au vu de la présentation par le bailleur du plan de l'ensemble commercial.

Il est précisé que la surface prévue ci-dessus ne devra pas varier au cours du bail et de ses renouvellements.

Il est également précisé qu'il existe un droit de passage permettant tant aux usagers du bien loué d'accéder à l'avenue de Magdalen qu'aux usagers de la station service d'accéder à la rue Tousseint Catros passant devant le bâtiment loué.

Tel au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 22 juin 2004 pour se terminer à pareille époque de l'année 2013.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Nouveau Code de Commerce :

- le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-9 du Nouveau Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Nouveau Code de Commerce, 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 LOUES

Ledit local est destiné à l'exploitation d'un fonds de commerce de BRASSERIE-CAFE-GRILL-RESTAURANT à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les activités autorisées visées ci-dessus s'entendront restrictivement.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités visées ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités. Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance.

Le preneur fera son affaire personnelle du maintien desdites autorisations pendant toute la durée du bail, en conformité de toutes les réglementations administratives et de police applicables tant aux locaux qu'aux activités qui y seront exercées.

Le bailleur s'interdit de louer ou d'exploiter directement ou indirectement tout ou partie des locaux sis dans l'immeuble loué par la SARL L'HELICE à une personne exerçant une activité concurrente de celles indiquées ci-avant.

Le preneur est informé de ce qu'un des locaux donnés à bail dans le même immeuble a pour destination : BOULANGERIE - PATISSERIE - TRAITEUR - SANDWICHERIE - PLATS ET BOISSONS A EMPORTER, laquelle n'est pas concurrente des activités ci-dessus. Etant précisé que le bail en question précise que la clientèle n'aura pas la possibilité de prendre place pour manger et ce, afin de ne pas concurrencer la brasserie exploitée dans le même immeuble.

DROIT D'ENTREE

Afin de tenir compte de la forte commercialité existante sur les lieux loués, et afin d'indemniser le bailleur de l'aliénation par celui-ci de la propriété commerciale au preneur, ce dernier verse la somme de QUATRE VINGT TROIS MILLE HUIT CENT QUARANTE SEPT EUROS (83.847 Euros) constitutive d'un droit incorporel acquis concomitamment à son entrée dans les lieux, de la manière suivante :

- ce jour, la somme de CINQUANTE TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (53.360 Euros),
- le 1^{er} septembre 2005 au plus tard, la somme de TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (30.490 Euros).

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel calculé de la façon suivante :

- exceptionnellement afin de tenir compte du début d'activité du preneur, soit le 1^{er} septembre 2004 et ce pendant 12 mois, un loyer annuel hors taxes de QUARANTE TROIS MILLE NEUF CENT SIX EUROS (43.906 Euros),
- à partir du 1^{er} septembre 2005, la somme annuelle de QUARANTE CINQ MILLE SEPT CENT TRENTE CINQ EUROS (45.735 Euros),

que le preneur s'obligera à payer au bailleur ou à son mandataire à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par le bailleur, de la manière suivante :

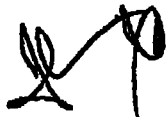
- mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

Le premier versement s'effectuera le 1^{er} septembre 2004 et ce, en raison de la réalisation des travaux d'aménagement par le preneur.

~~De convention expresse entre les parties, le bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ci-dessus fixé s'entendant hors taxes. En conséquence, le bailleur devra faire les déclarations nécessaires quant à l'assujettissement de ce bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qu'il devra facturer au preneur, en sus du loyer ci-dessus fixé.~~

Le supplément de charges dû à l'imposition ci-dessus prévu, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toute somme due par le preneur au Bailleur au titre de la présente sous-location, le preneur s'oblige à autoriser le Bailleur ou le mandataire de son choix, à prélever sur le compte bancaire, dont le preneur communiquera alors les références, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.



Dans ce cas, le preneur remettra au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le preneur prendra toute disposition pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non respect dudit engagement, ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard défini ci-après.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer annuel hors taxes sera révisé en plus ou moins de plein droit et sans aucune formalité ou demande chaque année au 1^{er} septembre de chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût à la construction publié par l'INSRE, et ce pour la première fois le 1^{er} septembre 2006.

L'indice de référence sera celui du 4^{ème} trimestre 2003, valeur 1214

D'un commun accord entre les parties, ladite révision sera calculée à partir du loyer de la deuxième année soit QUARANTE CINQ MILLE SEPT CENT TRENTE CINQ EUROS (45.735 Euro).

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi par accord entre elles,
- à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties, faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Le preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celle-ci ne serait pas conclue.



La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour indice de référence, l'indice du 4^{ème} trimestre 2003, valeur 1214,
- pour l'indice de comparaison, l'indice du 4^{ème} trimestre 2005.

Pour les indexations ultérieures, les indices à comparer seront relevés selon une périodicité annuelle au titre du trimestre anniversaire de l'indice de base.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le preneur verse au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de ONZE MILLE QUATRE CENT TRENTE QUATRE EUROS (11.434 Euros) correspondant à TROIS mois de loyer payable de la manière suivante :

- une première somme de DIX MILLE EUROS (10.000 Euros) a été remise lors de la signature du bail sous conditions suspensives,
- le solde, soit la somme de MILLE QUATRE CENT TRENTE QUATRE EUROS (1.434 Euros) est versée ce jour au bailleur qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant la durée du bail, sans intérêts et en fin de bail, il sera restitué au preneur, sans imputation possible du dernier terme, après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges, de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué dans les mêmes conditions que le loyer, et ce, chaque année, lors du versement du premier mois de loyer.

CHARGES

Le preneur supportera en sus du loyer sa quote-part de la totalité des charges, prestations et taxes de toutes natures, charges communes et privatives relatives au local loué.

Les charges comprennent :

- les frais d'éclairage du parking et des voies d'accès y compris en ce qui concerne le droit de passage,
- l'impôt foncier et toute taxe actuelle ou future afférente aux lieux loués,
- les primes d'assurances du bâtiment,
- les frais de surveillance et de gardiennage jour et nuit,
- les frais d'entretien, de réparation, des dégagements communs, des parkings et des espaces verts,
- les frais de gestion des charges pour le cas où la gestion de celles-ci serait confiée à titre onéreux.



La quote-part de charges communes à acquitter par le preneur sera calculée selon la formule ci-dessous :

$$\frac{\text{total des charges} \times 329,54}{890,35}$$

Le preneur devra aussi acquitter directement toutes autres consommations personnelles (électricité, eau, téléphone, gaz) selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant, telle que taxe professionnelle, sans que le Bailleur en soit responsable.

Il satisfera, en outre, à toutes autres charges ou taxes auxquelles un locataire est ordinairement tenu de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du preneur, celui-ci s'engage à les rembourser à première demande.

Le Bailleur établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les preneurs.

Le preneur devra verser au début de chaque trimestre civil, sa quote-part de charges correspondant au quart du budget annuel.

Dans le cours du deuxième trimestre suivant la fin de l'année civile, le Bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au preneur et lui réclamera éventuellement le complément de charges ou le créditera du trop versé correspondant à la différence entre les sommes versées à titre de provision et les charges réelles.

TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Les travaux précités d'aménagement et de décoration intérieurs du local loué seront exécutés par le preneur, selon les règles de l'art et en bons matériaux, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur à la diligence dudit bailleur, s'il y a lieu, dont les frais seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

ENTRETIEN - TRAVAUX

Le preneur devra tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état, et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les réparations de l'article 606 du Code Civil.

Il devra effectuer tous travaux qui pourraient être exigés par l'Administration, en conformité avec la réglementation actuelle ou future.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté, le local loué, les installations techniques, les accessoires, l'équipement et la devanture, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction sans l'accord du bailleur et suivant les conseils de l'Architecte de celui-ci.

Le bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin de bail, ou en cas de mise en jeu de la clause résolutoire sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués par le preneur, soit lors de la prise de possession, soit en cours de bail, quelque soit la nature d'édits travaux, à moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux, qui s'effectuera aux frais du preneur.

Le preneur devra rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, faire dresser à ses frais par l'Architecte du bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

Le preneur devra souffrir sans indemnité sans réduction de loyer toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle, que le bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle quarante jours et laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires, le coût du démantèlement des stocks et de leur gardiennage étant à la charge du preneur.

Le preneur devra informer immédiatement le bailleur de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant de ce sinistre et d'être notamment responsable du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurance.

SOUS LOCATION

Le preneur est tenu d'occuper personnellement les lieux loués.

La mise en location gérance du fonds devra faire l'objet d'une autorisation écrite du Bailleur et cette autorisation n'emportera pas novation aux stipulations du présent bail. Par ailleurs, l'acte de location gérance devra, à peine de nullité de plein droit du présent bail, si bon semble au Bailleur, comporter garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la location gérance et ne pourra en aucun cas excéder la durée du présent bail.

CESSION

Le preneur aura la faculté de céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. Toute autre cession est interdite sauf accord écrit et préalable du propriétaire.

L'acte de cession devra stipuler que le cédant se déclare garant et solidaire, sans bénéfice de discussion, ni de division du cessionnaire, et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent bail.

Un mois au moins avant la date prévue pour la signature, le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera annexée une copie du projet d'acte comportant toutes les indications relatives à la cession envisagée. Un exemplaire original de cet acte lui sera remis sans frais pour lui dans le mois de la signature.

De plus, pour le cas où le preneur envisagerait de procéder à une telle cession, il s'engage à donner sa préférence au bailleur sur toute personne intéressée par l'acquisition de son fonds de commerce.

Le preneur s'engage en conséquence, à faire connaître au bailleur le nom de la personne intéressée ainsi que les conditions de la vente (prix, modalités de paiement, autres conditions) et à lui communiquer le compromis déjà signé si un tel document existe.

Le bailleur disposera d'un délai d'UN (1) mois à compter de la date d'avis de réception de la lettre de notification, pour exercer son droit de préférence et notifier son intention d'acquiescer par lettre recommandée. Passé ce délai, il sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence.

Il est ici précisé qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée, c'est la date de refus de l'avis qui fixera le point de départ du délai d'UN mois. Pour la notification de la réponse du bénéficiaire, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

Le droit de préférence présentement conféré, jouera également en cas d'apport en société.

CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le preneur devra ouvrir et exploiter son restaurant au plus tard le 1^{er} novembre 2004.

ASSURANCES

Le preneur fera assurer, et tiendra constamment assuré pendant la période d'exploitation, contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers.

Il souscrira également une police couvrant sa responsabilité civile, le préjudice corporel devant être garanti de façon illimitée.

Le bailleur quant à lui devra également assurer l'immeuble.

a) Renonciation à recours

Le bailleur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils y renoncent également, à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur en cas de dommages causés à l'immeuble du fait d'un incendie, d'une explosion ou d'un dégât des eaux ou d'un risque divers.

A titre de réciprocité, le preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le bailleur en cas de dommages résultant des mêmes événements.

b) Justificatifs

Chaque partie justifiera auprès de l'autre partie de la souscription d'une police d'assurance conforme à la présente convention.

Le preneur s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre au bailleur, quand bien même il n'en résulterait aucun dégat apparent.

Par ailleurs, le preneur devra également, pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge, souscrire une police d'assurance le garantissant contre les divers risques de chantier.

En cas de destruction totale de l'immeuble ou du local pris à bail, le bail pourra être réalié si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.

Le preneur fera en outre son affaire personnelle de tout dommage causé aux aménagements qu'il aura effectués dans l'immeuble ainsi que tout dommage causé aux mobiliers, matériels, marchandises et tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

ENSEIGNE

Le preneur est d'ores et déjà autorisé à apposer toute enseigne sous laquelle il exploitera son commerce dans les lieux loués. Toutefois, le dépôt de celle-ci s'effectuera en accord avec l'architecte du bailleur.

VISITE DES LIEUX

Durant les six mois qui suivraient la délivrance d'un congé ou qui précéderaient le terme du bail ou sa réalisation pour quelque cause que ce soit, le Bailleur aura un droit de visite deux fois par semaine de 14 heures à 18 heures et sera autorisé durant les derniers mois à apposer toute affiche ou calicot pour la recherche d'un nouveau preneur.

Le Bailleur se réserve la possibilité de visiter ou faire visiter les locaux par toute personne de son choix les jours et heures d'ouverture, sous préavis de 48 heures.

En cas d'urgence, le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués, à tout moment, afin de prendre toutes mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant.

IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, le preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts et taxes relatifs aux lieux loués ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de l'impôt foncier, et de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués comme il a été dit ci-dessus.

RESTITUTION DU LOCAL LOUE

En cas de cessation pour une raison quelconque du présent bail à son expiration, le preneur devra, préalablement à tout retrait de mobilier ou des marchandises, justifier qu'il est à jour dans le paiement de toutes les charges et loyers qui lui incombent aux termes du présent bail.

Il rendra le tout en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

Un état de lieux, comportant éventuellement le relevé des réparations à effectuer, sera rédigé contradictoirement, au plus tard le jour de l'expiration du bail.

Si le preneur y faisait défaut, cet état des lieux serait établi par un huissier assisté d'un représentant du Bailleur, étant entendu qu'ils pourront se faire assister également d'un serrurier pour l'ouverture du local. Si des réparations s'avéraient nécessaires, le Bailleur en réclamerait le paiement au preneur suivant devis établi par un architecte choisi par le Bailleur sur la liste des tribunaux compétents.

Il sera fondé à réclamer de même le montant des frais de constat, de serrurier, et honoraires d'architectes.

CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS - PENALITES

A défaut par le preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, des charges ou des accessoires, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute congne ou offre réelles ultérieures.

Si le preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

A défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quarante huit heures après une lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues, automatiquement majorées de DIX POUR CENT (10 %) et ce, indépendamment de tous frais de commandement, et des droits proportionnels d'encaissement, à titre d'indemnité forfaitaire de péréquation compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion contentieuse et des frais de défense irrépétibles ; ladite pénalité étant cumulée à ce titre avec les droits à condamnation prévus par l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le preneur au titre de la clause pénale ci-dessus stipulée seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non paiement entraînant résiliation des présentes, dans leurs conditions ci-dessus exposées.

En cas de résiliation

Le preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aura fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués. En tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Le dépôt de garantie constitué par le preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de bail, majoré de CINQUANTE POUR CENT (50 %) sans préjudice du droit du Bailleur à l'indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

Enfin, le preneur supportera l'intégralité :

- des frais et dépenses de justice, et frais afférents aux actes extrajudiciaires,
- des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprises de son choix, aux frais, risques et périls du preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties pourront si elles le souhaitent présenter le bail à la formalité de l'enregistrement, le droit fixe étant à la charge.

FRAIS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites ou conséquence seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

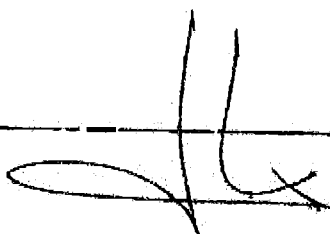
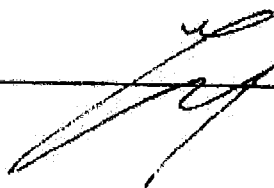
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font election de domicile en leur adresse indiquée en tête des présentes.

**FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES
A BORDEAUX
LE 22 JUN 2004**

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a horizontal stroke and a small 'x' at the end.A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.