

# ➤ BAIL COMMERCIAL ◀

Articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES:

FONCIA TOURNY, SAS au capital de 400.000 Euros dont le siège social est à BORDEAUX 33000 14 ALLEES DE TOURNY , représentée par OLIVIER LABEYRIE/Président lui-même représenté aux fins des présentes par DENIS TRIGOULET/Directeur gestion locative et agissant en qualité de mandataire de FONDATION DE FRANCE.

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET

MONSIEUR PIERRE DE LUCA né le 03 octobre 1958 à Bordeaux  
demeurant  
124 RUE LOUIS ROCHEMOND 33130 BEGLES

ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne par les présentes en location au PRENEUR qui accepte, les lieux désignés ci-après, faisant partie :

- d'un immeuble sis à :

100 & 102 BOULEVARD WILSON A BORDEAUX

ARTICLE I - DESIGNATION

## AU NUMERO 102

1 - EN RDC *une salle de bar, pièce à la suite servant de cuisine, wc.*  
AU 1<sup>er</sup> étage *une pièce donnant sur la rue G. MANDEL, deux pièces noires, une pièce éclairée par une verrière, un débarras, un wc une cave.*

## AU NUMERO 100 (donnant sur angle rue DAUZATS

EN RDC *un local*  
AU 1<sup>er</sup> étage *trois pièces*  
AU 2<sup>ème</sup> étage *deux pièces mansardées et une cave.*

ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

- 2 - Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.
- 3 - Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

4 - Dans le cadre du présent bail, le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, qui accepte, les éléments d'équipement suivants :

Il est expressément convenu que ces éléments font partie intégrante du présent bail. En conséquence, le PRENEUR ne pourra en disposer à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit. Il s'engage à prévenir tout tiers des droits de propriété du BAILLEUR sur ces éléments. Ces éléments seront restitués au BAILLEUR à l'expiration du présent bail, la présente obligation étant une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR au titre des présentes.

## ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

- BAR/RESTAURATION

et sans exclusivité.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

## ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 ANS qui commencera à courir le 01/01/2009 pour se terminer le 31/12/2017.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

## ARTICLE IV - LOYER

1 - La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A. et taxes de 12000.00 € Euros (douze mille euros) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, par trimestre et d'avance. Les trimestres commenceront à courir les PREMIERS JANVIER, AVRIL, JUILLET et OCTOBRE. Toutefois, le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail, le 02/01/2009 et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du trimestre en cours.

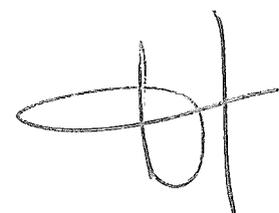
Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10 % à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV "Clause Résolutoire".

2 - Le loyer n'est assujéti ni à la T.V.A. ni à la C.R.L.

3 - Clause d'Echelle Mobile

DLP



Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire ou le 1er jour du mois suivant la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit chaque proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par L'I.N.S.E.E. (base 100 au quatrième trimestre 1953)

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 4ème trimestre 2007 s'élevant à 1474

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire ou le PREMIER jour du mois suivant la date anniversaire du bail, soit le 01/01/2010 et sera immédiatement exigible.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicable, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

A l'expiration des première et deuxième périodes triennales les parties établiront un avenant constatant le prix du loyer découlant de la présente clause d'échelle mobile. Les frais et honoraires des avenants seront supportés par le preneur.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la clause d'échelle mobile du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

3

#### ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

NEANT

#### ARTICLE VI - CONDITIONS DE LA LOCATION.

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

- 1 - Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.
- 2 - Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction, hormis celles prévues par l'article 606 du Code Civil, constituant une liste énonciative et non limitative, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien.

Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le preneur ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de

D L P

leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque. Le PRENEUR sera tenu de rembourser au bailleur la quote-part incombant aux lieux loués de tous les travaux, petits ou gros, concernant l'immeuble sans distinction, hormis ceux prévus par l'article 606 du Code Civil constituant une liste énonciative et non limitative. Dans le cas où l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution, le remboursement s'effectuerait dans les conditions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le PRENEUR s'engage à entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (fût-ce par vétusté), toutes installations, canalisations, appareils, fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en son lieu et place lesdites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

- 3 - Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location, en parfait état d'entretien et de réparation.

Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

- 4 - Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

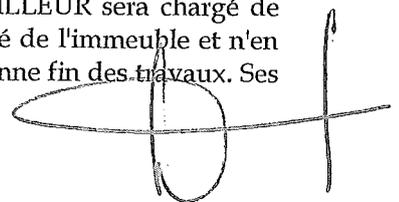
- 5 - Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

- 6 - Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR ou un organisme de contrôle désigné par le BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux envisagés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Ses

DL P



honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Il ne pourra non plus exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, avoir aucun animal bruyant ou malpropre, faire ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

- 7 - Le PRENEUR aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du code civil. Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- 8 - Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes, de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle et la taxe d'habitation ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges. Il fera exécuter, à ses frais, tous travaux d'entretien quelles qu'en soient l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et au moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

- 9 - Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercée par le PRENEUR entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du BAILLEUR de souscrire directement auprès de la Compagnie des Eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, aux frais du PRENEUR, un compteur divisionnaire.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du PRENEUR ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

- 10 - Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.
- 11 - Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du BAILLEUR.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagements,

D L P

installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- 12 - En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.
- 13 - A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.
- 14 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

#### ARTICLE VII - CHARGES IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR, à tous les travaux exécutés par le BAILLEUR ou éventuellement par la copropriété. En cas d'immeuble en copropriété, les charges communes récupérables seront celles découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité.

Les taxes locatives comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, etc. Le preneur remboursera en outre la T.V.A. ou la C.R.L. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage, celle-ci incombera au preneur.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

- 1 - La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.
- 2 - Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision trimestrielle selon la périodicité du loyer, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. Pour le premier trimestre de location, la provision est fixée à 100.00 Euros.

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Au cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR

DLP

s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

- 3 - Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

#### ARTICLE VIII - ASSURANCES

Le PRENEUR a l'obligation :

- 1 - De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvés à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

De prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

- 2 - D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.
- 3 - Toutes assurances susceptibles d'être souscrites par le PRENEUR, notamment dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile professionnelle etc, devront l'être auprès d'une assurance notoirement connue.

#### ARTICLE IX - RESPONSABILITE - RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- 1 - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- 2 - en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.

- 3 - Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR. En outre, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722.
- 4 - En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- 5 - En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

- 6 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

#### ARTICLE X - CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

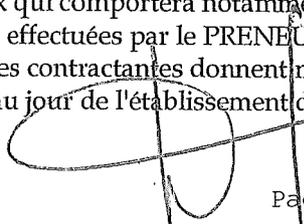
#### ARTICLE XI - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

- 1 - Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

- 2 - Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le PRENEUR. Le montant en sera dressé par l'architecte du BAILLEUR auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le PRENEUR au BAILLEUR au jour de l'établissement dudit constat.

D L P



## ARTICLE XII - TOLERANCE - MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

## ARTICLE XIII - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, le bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes, après visa du preneur.

Le preneur reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

## ARTICLE XIV - CLAUSE PARTICULIERE N E A N T

## ARTICLE XV - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et UN MOIS après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra-judiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résiliation du bail prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

## ARTICLE XVI - ENREGISTREMENT

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement. Les frais et droits correspondants seront à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

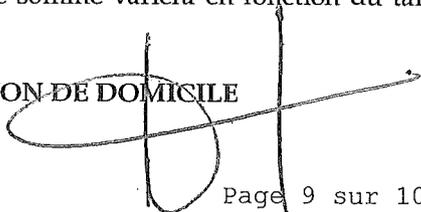
## ARTICLE XVII - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent bail ou qui en seraient la suite, sont à la charge du PRENEUR.

Le service d'envoi de quittances, dans les lieux loués ou à toutes autre adresse, sera facturé au prix trimestriel de 2,14 €. Cette somme variera en fonction du tarif d'affranchissement, sur la base du tarif en vigueur en octobre 2006

## ARTICLE XVIII - ELECTION DE DOMICILE





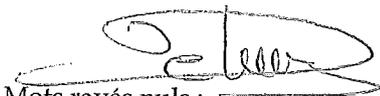
Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

FAIT à BORDEAUX, le 18 DECEMBRE 2008

En deux exemplaires,

LE PRENEUR

*Lu et approuvé*

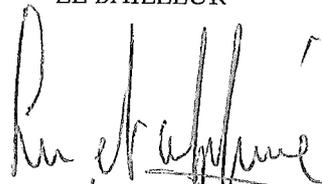


Mots rayés nuls :

Lignes rayées nulles :

LE BAILLEUR

*Lu et approuvé*



FONCIA TOURNY  
14, allée de Tourny  
33000 BORDEAUX  
Tél. 05 56 00 82 16  
Fax 05 56 44 82 03