

2

L'AN DEUX MILLE CINQ

Et le vingt huit janvier, en ce qui concerne Monsieur HEYNDRICKX

Le vingt neuf janvier, en ce qui concerne Madame SCOMOGUE

Et le trente et un janvier, en ce qui concerne Monsieur LATOUR

Maître François LIGEOIX Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée 'François LIGEOIX, Michel PEREZ, Nicolas PEYRÉ', titulaire d'un Office Notarial à AMBARES, Gironde, soussigné, avec la participation de Me MELLAC, Notaire à SAINT MEDARD EN JALLES

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL COMMERCIAL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR :

La Société dénommée SCI SMI société civile au capital de 762,24 EUROS ayant son siège social à PESSAC (Gironde) 255 avenue Pasteur identifiée sous le numéro SIREN 334 911 872 RCS BORDEAUX

Ladite Société représentée par Monsieur Alain Marcel HEYNDRICKX, gérant de société, domicilié à PESSAC, 255 avenue Pasteur,

Agissant en sa qualité de gérant statutaire de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 6 des Statuts.

PRENEUR :

La Société dénommée JOUETS VILLAGE, société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 €, ayant son siège à 33160 SAINT MEDARD EN JALLES, 168 avenue Montaigne, identifiée sous le numéro SIREN 334 897 030 BORDEAUX.

Représentée par Madame Geneviève Michelle BLAIS, épouse de Monsieur SCOMOGUE, domiciliée à SAINT MEDARD EN JALLES 168 avenue Montaigne.

Agissant en sa qualité de gérante statutaire de ladite société.

INTERVENANT :

La Société dénommée ANIMALIS Société Anonyme au capital de 354.245,85 EUROS ayant son siège social à VINEUIL (Loir-et-Cher) 21 rue des Pépinières identifiée sous le numéro SIREN 413 557 398 RCS BLOIS

Ladite Société représentée par Monsieur Julien, LATOUR, Clerc de Notaire, domicilié à AMBARES, 96 rue Edmond Faulat,

Agissant en vertu des pouvoirs à lui conférés par Monsieur Olivier SILLION, Directeur Général de la société ANIMALIS, aux termes d'un acte sous seing privé en date à LISSES du 24 janvier 2005, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire soussigné ce jour.

Dans lequel acte Monsieur SILLION ayant pouvoirs par délégation de Monsieur Jean-Philippe DARNAULT agissant en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société ANIMALIS, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'Administration, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

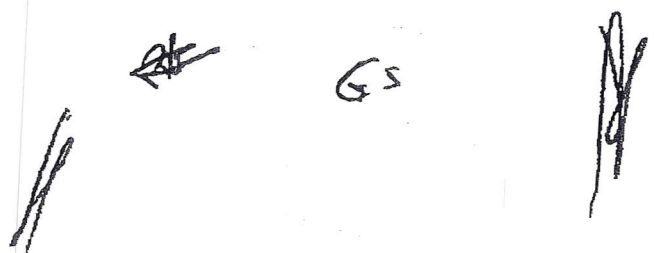
BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-6 du Code de commerce et aux textes par lesquels ils ont été complétés et modifiés, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

Dans un immeuble sis à MERIGNAC (Gironde), 42 avenue de la Somme, comprenant un bâtiment à usage commercial, élevé d'un rez de chaussée, et d'un premier étage, implanté sur la parcelle cadastrée section AY n°290 et n°5,

-au rez de chaussée, un local d'une superficie de mille trois cent vingt mètres carrés environ, à usage commercial. Le BAILLEUR déclare que la surface de vente du local commercial est de 1.300 m² environ, et qu'une obtention d'une autorisation de la CDEC est inutile, cette superficie ayant été ouverte au public depuis le quatre novembre mil neuf cent quatre vingt quatorze sans interruption jusqu'au 31 décembre 2001, et depuis ladite date jusqu'à ce jour pour une superficie de 1.166 m².

Handwritten signatures and initials, including a large 'G' and several scribbles.

-au premier étage, un local d'une superficie de mille mètres carrés environ en nature de réserve, ou de service après vente sans accès par la clientèle. Cette partie ne devra pas supporter une charge supérieure à 350 kilos au mètre carrés.

Etant précisé :

-que le PRENEUR aura la jouissance exclusive du panneau existant 4m x 3m et ce recto verso donnant sur l'avenue de la Somme, ainsi que la jouissance exclusive du portique de 6,5m x 15m existant à l'arrière du bâtiment et donnant sur la Zone Commerciale. Le BAILLEUR déclare que les panneaux ci-dessus mentionnés ont été implantés conformément à la réglementation alors en vigueur. Ces panneaux pourront être modifiés pour être en conformité avec les règles applicables actuellement.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des demandes d'autorisation de pose des enseignes sur les portiques existants.

-que les parkings dont le PRENEUR aura la jouissance seront définis sur le plan qui demeurera ci-annexé après avoir été visés par les parties. Le stationnement sera exclusivement réservé à l'usage des voitures particulières, à l'exclusion de tout véhicule utilitaire, sauf dans le cadre de livraisons

-que le BAILLEUR se réserve un local à usage de bureau au premier étage non compris dans la présente location. Ce local a actuellement un accès par une porte blindée à laquelle on accède par le local présentement loué. Il est expressément convenu qu'avant toute utilisation de ce local, il devra être établi un accès direct par un escalier extérieur, la porte blindée sus visée devant être condamnée.

URBANISME

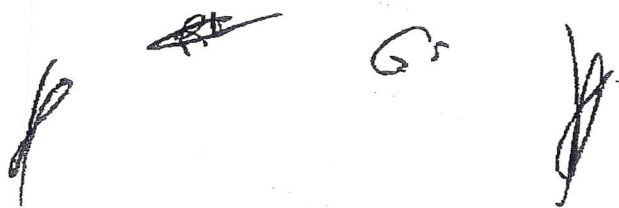
LE PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre LE BAILLEUR ou le notaire.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} février 2005 pour se terminer le 31 janvier 2014 sauf mise en oeuvre des dispositions réglementaires et légales applicables en la matière ou de la clause résolutoire prévue aux présentes.

Le PRENEUR déclare expressément et irrévocablement renoncer à sa faculté de résiliation à l'expiration de la première période triennale prévue à l'article L 145-4 du Code de Commerce, en conséquence le présent bail aura une durée ferme de SIX



ANS, le PRENEUR ne pouvant pas le résilier à l'expiration de la première période triennale.

DESTINATION - ACTIVITE

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de détail de jouets, jeux, articles de modélisme et tous opérations s'y rattachant, sous réserve de la mise en oeuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

LE PRENEUR ne pourra exercer dans les lieux loués aucune autre activité.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS HORS TAXE (170 000 € HT) auquel se rajoutera le montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur, ledit loyer correspond à la valeur locative des lieux, ce que les parties reconnaissent.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement d'avance, et pour la première fois le 1^{er} février 2005, impérativement par virement bancaire.

Révision du loyer

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, que chaque année à la date anniversaire de prise d'effet loyer de base sera révisé en fonction de la variation en plus ou en moins, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera celui du 2^o trimestre 2004 étant de 1267.

En conséquence, pour chaque année à compter du 1^{er} février 2006 le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

le loyer de base, soit 170 000 € HT

l'indice de base indiqué ci-dessus, soit 1267

et le montant du nouvel indice du 2^o trimestre de l'année précédant la révision.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.



En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles L 145-37 et 38 du Code de Commerce.

Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution du présent bail, le LOCATAIRE verse ce jour au BAILLEUR, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné et à titre de dépôt de garantie, la somme de **TRENTE HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS CINQUANTE CENTIMES HORS TAXE (38 874,50 € HT)**

Cette somme sera restituée en fin de bail au preneur, dès justification de l'exécution de toutes clauses, charges et conditions du bail, paiement des loyers et accessoires et exécution de toutes réparations locatives.

Révision du dépôt de garantie

A l'occasion de chaque révision du loyer, le dépôt de garantie sera également révisé de manière à représenter à toute époque le montant de trois mois de loyer hors taxe.

Taxe sur la valeur ajoutée

Conformément à l'article 10 de la loi N° 69-1168 du 26 Décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée, en application des dispositions du décret N° 67-1126 du 22 Décembre 1967.

En conséquence, le loyer ci-dessus stipulé étant « HORS TAXE », le montant de chaque terme de loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant le loyer et les charges éventuelles.

Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'administration fiscale.



En ce qui concerne les autorisations administratives liées aux surfaces de vente, le BAILLEUR déclare qu'elles sont acquises à ce jour au sens de la Commission Départementale d'Équipement Commercial et conforme aux réglementations en vigueur, les locaux loués ayant été exploités régulièrement depuis le 4 novembre 1994, et jusqu'à ce jour.

Afin de ne pas remettre en cause ces autorisations, le PRENEUR s'oblige à ouvrir ce magasin au public au plus tard le 30 juillet 2005, et ce sous peine de résiliation immédiat du présent bail si bon semble au BAILLEUR.

Réparations et Travaux

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'il en résulte, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seraient exécutés par le BAILLEUR tant dans l'immeuble que dans les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution du loyer, qu'elle qu'en soit l'importance, même si leur durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure, et que l'activité commerciale du PRENEUR puisse être maintenue dans de bonnes conditions.

Enseigne

Le PRENEUR pourra apposer sur les lieux loués toutes plaques et enseignes, affiches, annonces, stores ou indications quelconque nécessaire à son activité, à condition de se conformer aux règlements en vigueur en la manière.

Le PRENEUR bénéficie de deux panneaux ainsi qu'il est dit en tête des présentes, mais aucun autre panneau ne pourra être implanté sur les parkings.

Tous les frais, droits, taxes et impositions qui en résulteraient seront à la charge du PRENEUR.

Transformations et améliorations par le PRENEUR

Le PRENEUR pourra effectuer à sa charge exclusive dans les lieux loués tous travaux d'aménagement, changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, et en général toutes modifications et améliorations qu'il jugera utiles sans l'accord exprès du BAILLEUR, sans toutefois :

- fragiliser la structure porteuse du bâtiment, étant convenu que toute atteinte au gros oeuvre devra être préalablement autorisé par le BAILLEUR.
- déplacer les appareils de ventilation, chauffage ou réfrigération.

En outre dans le cas d'une nouvelle peinture sur les poteaux et poutrelles métalliques, cette peinture devra être obligatoirement une peinture intumescente agréée et ce pour des raisons de sécurité.

Le BAILLEUR donne l'autorisation au PRENEUR de déposer toutes les demandes administratives et d'exécuter tous les travaux nécessaires à la réalisation de son projet (aménagement et enseignes). En tant que de besoin, le BAILLEUR réitéra ces engagements par courriers séparés destinés à être produits aux administrations concernées.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, à défaut le BAILLEUR le fera dresser par huissier au frais du PRENEUR.

Au regard de la réglementation relative à l'amiante, le BAILLEUR déclare que l'immeuble satisfait aux obligations découlant du Décret n°96-97 du 7 février 1996.

Entretien - Réparations

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail, le BAILLEUR de son côté conservant à sa charge les travaux visés aux articles 606 et 1720 du Code Civil, à l'exception des travaux qui deviendraient nécessaires aux vitrines et aux portes du local loué, ces derniers travaux d'entretien et de remplacement restant à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les fermetures, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau ou de gaz, tuyaux de vidange, etc. sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisation d'eau ou de gaz, de chauffage ou autre ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Il devra rendre les lieux en bon état desdites réparations locatives à l'expiration du bail ou lors de son départ.

Autorisations Administratives

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, et à tous travaux par lui réalisés.

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu ce jour du BAILLEUR, copie de l'autorisation d'ouverture par la Commission de Sécurité, certificat d'absence d'amiante dans les faux-plafonds et calorifugeages.

[Signature]

GS

[Signature]

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part et sans qu'il puisse demander au PRENEUR le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Tous les éléments démontables ou mobiles resteront la propriété du PRENEUR.

Garnissement et obligation d'exploiter

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail, les locaux loués devant être maintenus à usage commercial avec accès du public.

Impôts

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui à un titre quelconques. Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de l'impôt foncier et ainsi que tous autres droits, impôts et taxes y compris ceux qui pourraient être créés postérieurement à la date dudit contrat de bail et afférents aux locaux loués.

Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, ses biens propres, notamment ses aménagements, matériels, mobiliers, agencements, embellissements et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, dégâts des eaux, explosion, foudre.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, en acquitter régulièrement les primes et cotisation et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Il s'engage également à faire garantir sa responsabilité civile dans le cadre de son exploitation, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR le paiement de surprimes d'assurance, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant desdites surprimes.

Renonciation à recours

Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le PRENEUR et ses assureurs.

A titre réciprocité, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous ses entrepreneurs et ouvriers munis d'une autorisation du BAILLEUR ou de ses représentants, pénétrer dans le lieux loués, sans toutefois que ces visites soient abusives et perturbent l'activité commerciales.

Dans les trois mois qui précéderont l'expiration due bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés par toutes personnes munie de l'autorisation du BAILLEUR.

Le PRENEUR sera informé de toute visite au moins 48 heures à l'avance, et celles-ci auront lieu dans la limite de 5 jours et heures d'ouverture des lieux loués, à l'exception du samedi.

Il devra dans le même temps laisser le BAILLEUR apposer un écriteau, dont le texte et l'emplacement lui seront préalablement soumis pour approbation, indiquant que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués, le texte ne pouvant identifier en rien le PRENEUR avec la vente des locaux.

Cession - Sous location

Le PRENEUR ne pourra ni céder ni sous-louer son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Toutefois, le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à céder, sous-louer, apporter ou faire exploiter, en tout ou en partie, les locaux objet du présent contrat à des Société de son Groupe, au sens de l'article 145 du Code Général des Impôts, étant convenu que les locaux forment un tout indivisible.

Dans cette hypothèse, le BAILLEUR dispense le PRENEUR de l'obligation d'effectuer les formalités de signification prévues à l'article 1690 du Code Civil et renonce à intervenir à l'acte de cession, à conditions toutefois que le PRENEUR reste garant solidaire du cessionnaire pour le temps restant à courir du contrat et qu'un exemplaire original de l'acte de cession lui soit remis sans frais pour lui.

En cas de cession par le PRENEUR hors la destination du bail, et pour des activités commerciales limitées à l'équipement de la personne et ou de la maison avec accès du public au local loué, le BAILLEUR autorise la cession sous la réserve que le cessionnaire remplisse des conditions de solvabilité équivalents et que le PRENEUR lui verse une indemnité équivalente à vingt pour cent (20%) du montant hors droits de la cession, à la signature de l'acte de cession auquel le BAILLEUR interviendra.

Dans tous les cas, le PRENEUR restera garant solidairement avec tous cessionnaires, tous cessionnaires successifs, tous sous-locataires, tous sous-locataire successifs du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions du bail pour le temps restant à courir du contrat.






CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ou de routes autres charges, taxes, frais résultant du présent bail, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution 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 du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble à BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si, dans ce cas le locataire refusait 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, exécutoire par provision

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur LATOUR, agissant au nom de la société ANIMALIS, ci-après dénommée LA CAUTION

Lequel, après avoir pris connaissance de tout ce qui précède tant par lui-même que par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné, a déclaré rendre et constituer caution solidaire du PRENEUR envers LE BAILLEUR la société qu'il représente pour le paiement du loyer, de ses charges, de tous intérêts de retard, indemnités et autres accessoires dus en vertu des présentes.

En conséquence, LA CAUTION sera tenue des paiements sus-visé, solidairement et indivisiblement avec LE PRENEUR, aux époques et de la manière stipulées aux présentes, sans bénéfice de discussion ni bénéfice de division, de sorte que LE BAILLEUR sera dispensé de discuter préalablement les biens du PRENEUR avant d'exercer ses droits contre LA CAUTION.

Toutefois LA CAUTION ne sera engagée seulement pendant la première période triennale du présent bail, soit jusqu'au trente et un janvier deux mille huit, et seulement qu'à hauteur d'une somme égale à dix huit mois de loyer et de quote part d'impôts foncier, soit actuellement une somme hors taxe de 170 000 € en ce qui concerne le loyer, et 13 829 € en ce qui concerne la taxe foncière *actuellement*.

Etant précisé que si l'incident de paiement survenait à partir du 18^e mois avant la fin de la première période triennale, le montant garanti serait diminué chaque mois d'un mois. Ainsi si l'incident survenait 17 mois avant la fin de la période triennale, le montant garanti par ANIMALIS serait de 17 mois de loyer, si l'incident survenait 16 mois avant la fin de la période triennale, le montant garanti par ANIMALIS serait de 16 mois de loyer, etc...

Il est expressément convenu ce qui suit :

-LE BAILLEUR devra notifier à LA CAUTION dans les vingt jours par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout retard de règlement d'une

quelconque somme due par le PRENEUR, et ce tant au titre du loyer que du remboursement de l'impôt foncier.

-LE BAILLEUR ne pourra accorder aucune prorogation de délai au PRENEUR sans le consentement exprès et par écrit de LA CAUTION sous peine de perdre tous recours et actions contre celle-ci,

-toute déchéance du terme s'appliquera à LA CAUTION comme au PRENEUR,

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties déclarent attribuer compétence aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, pour tous litiges concernant le présent bail ou ses conséquences.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés à concurrence de moitié par chacune des parties. Le montant des honoraires article IV s'élève à la somme de deux mille euros hors taxe (2 000 € HT).

ELECTION DE DOMICILE

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

le BAILLEUR en son siège social.

le PRENEUR en son social.

la CAUTION en son siège social.

DONT ACTE sur onze pages.

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Aux dates sus-indiquées.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire, qui a lui-même signé le trente et un janvier.

Scun not. rel. 1.

PE
GS