BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

- **Monsieur** de nationalité française,

Ci-après dénommé(e) le « BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

- **Madame** entrepreneur individuel, née immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro le siège social est fixé au

Ci-après dénommé(e) le « PRENEUR»

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommé(e) ensemble les « PARTIES »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR les locaux ci-après désignés dont il est propriétaire.

Sous réserve que le PRENEUR en remplisse les conditions, le présent bail (le « BAIL ») est régi par l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux telles que codifiées aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les dispositions non encore codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non abrogées à la date de signature des présentes, sauf dispositions contraires expresses prises d'un commun accord des PARTIES.

L'ensemble de ces dispositions légales, réglementaires et contractuelles sera applicable tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et ceci tant pendant le cours du bail que lors de ses éventuels renouvellements.

1. DESIGNATION DES LOCAUX ET ETAT DES LIEUX

Il s'agit d'un bien à usage de local commercial correspondant au lot n°2 d'un immeuble en copropriété sis à BORDEAUX (33), à l'angle de la rue Kiéser sans numéro et de la rue Chevalier au numéro 54.

Le lot n°2 d'une superficie d'environ 33 m² comprend un local d'une seule pièce et d'un WC et les deux cents millièmes des parties communes générales, ci-après dénommés les LOCAUX.

OS

GC

Le local a été refait entièrement à neuf (sol, mur, plafond, électricité, double vitrage et volets roulants électriques).

Une sortie du local par le couloir commun est possible.

tels au surplus que les LOCAUX s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir avec la faculté de se faire accompagner d'hommes de l'art et renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation.

Toute différence entre les surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles des LOCAUX ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Dans la commune intention des PARTIES, les LOCAUX forment un tout indivisible.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux ou parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX

Le PRENEUR s'engage à respecter les dispositions du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur et/ou de tous autres documents applicables à l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX dès lors qu'un exemplaire lui en sera remis.

Lors de l'entrée du PRENEUR dans les LOCAUX, objet du BAIL, les PARTIES conviennent d'établir un état des lieux d'entrée contradictoire.

L'état des lieux sera conservé par chacune des PARTIES.

2. DUREE

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir à compter du 20 septembre 2021 pour expirer le 20 septembre 2030.

Le PRENEUR aura la faculté de faire mettre un terme au BAIL à l'expiration de l'une des périodes triennales, en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance et dans les formes et conditions légales en vigueur.

3. DESTINATION

Les LOCAUX sont exclusivement destinés à l'usage suivant : Dermographie (bien être corporel).

Le PRENEUR ne peut affecter les LOCAUX à un autre usage, même de manière temporaire, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR.

4. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal mensuel hors charges et hors taxes d'un montant de 620 euros (six cent vingt) HT auquel il conviendra d'ajouter la TVA au taux légal en vigueur.

ES

GC

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à la somme de 60 (soixante) euros mensuelle et comprend notamment une quote part au titre de la taxe foncière et évaluée au tiers.

Ce loyer est payable d'avance, le 1er jour de chaque mois.

5. CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le montant du loyer ci-dessus fixé subira une variation qui sera fonction de celle de l'Indice National du Coût de la Construction, publié par l'INSEE (base 100 au 4ème trimestre 1953).

Sera retenu comme indice de référence initial, l'indice au 1ème trimestre 2021 soit 1822.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ci-dessus pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être disponible ou publié, cette révision serait faite en prenant pour base d'indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, statuant le plus exactement possible l'indice du coût de la construction à l'échelon régional.

Cette révision annuelle ne fait pas obstacle à l'application de l'indice officiel de renouvellement lors du renouvellement du bail qui sera déplafonné à son expiration.

6. DEPOT DE GARANTIE

A titre de nantissement, le PRENEUR verse au BAILLEUR, qui en délivre bonne et valable quittance, la somme de 1 240 (mille deux cent quarante) euros correspondant à deux termes de loyer, hors charges et hors taxes, en garantie du parfait paiement du loyer et de la parfaite exécution des obligations issues du BAIL.

Le dépôt de garantie restera entre les mains du BAILLEUR pendant tout le cours du BAIL, de sa prorogation ou de ses renouvellements.

Le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur ce dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, justification par le PRENEUR du paiement de ses impôts, exécution des travaux et réparations à la charge du PRENEUR et paiement de toutes sommes dont il serait débiteur envers le BAILLEUR.

7. DROIT D'ENTREE

Le droit d'entrée est fixé à la somme de 10 000 (dix mille) euros. A titre dérogatoire, le versement du droit d'entrée sera différé au jour de la vente du fonds de commerce.

CS

GC

8. ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Aux termes de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, « *lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :*

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ».

Aux termes de l'article R. 145-37 du Code de commerce, « *les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux* ».

9. CHARGES : CHARGES LOCATIVES, IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET TRAVAUX

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, dispositions d'ordre public en application des dispositions de l'article L. 145-15 du Code de commerce) :

« *Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.*

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs ».

L'article R. 145-35 du Code de commerce dispose que :

CS

CV

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ».

9.1. TRAVAUX

Les dépenses de travaux incluent l'ensemble du coût des travaux concernés : matériel, consommables, main d'œuvre, salaires, charges sociales, honoraires d'architecte, honoraires des bureaux de contrôle, taxes, etc.

9.1.1. DEPENSES DE TRAVAUX INCOMBANT AU PRENEUR

9.1.1.1. TRAVAUX PORTANT SUR LES LOCAUX

Le PRENEUR devra entretenir les parties privatives des LOCAUX en bon état de réparations de toutes sortes et les rendre en bon état de réparations en fin de jouissance.

A cet égard, il sera tenu de faire exécuter les travaux suivants, dès lors qu'ils ne ressortissent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et d'en assumer le coût, si ces travaux sont utiles ou nécessaires :

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des parties intérieures des locaux (cloisons, boiserie, éléments de séparation, grilles, revêtements sur les sols, les murs et les plafonds, peintures, carrelage, parquet, etc.) :

CS

GC

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des accessoires aux fermetures (menuiseries intérieure et extérieure, portes, fenêtres, tous mécanismes de fermeture, vitres et vitrages, serrures, volets, stores, etc.) ;

- Entretien, nettoyage et réparation de la devanture, incluant son ravalement et sa réfection dès lors qu'ils ne ressortissent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de toutes canalisations (eau, gaz, etc.) et des évacuations des eaux pluviales et usées ;

- Entretien, nettoyage, réparations et remplacement des équipements : installation électrique, climatisation, chaudière, chauffe-eau, cheminée, ascenseur, monte-charge, système d'élimination des déchets, conduits et bouche de ventilation, grille d'aération, interphone, tapis, système de sécurité incendie, désenfumage, etc.) ;

- Entretien et nettoyage des espaces verts, aires de stationnement, cours intérieures, fontaines, etc.

9.1.1.2. TRAVAUX PORTANT SUR LES PARTIES COMMUNES

Le PRENEUR supportera, à hauteur de sa quote-part telle qu'elle a été précédemment déterminée, toutes les dépenses correspondant aux travaux suivants portant sur les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil) :

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de cloisons, boiserie, éléments de séparation, grilles, revêtements sur les sols, les murs et les plafonds, peintures, carrelage, parquet, etc. ;

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des fermetures et des accessoires à ces fermetures (menuiseries intérieure et extérieure, portes, fenêtres, tous mécanismes de fermeture, vitres et vitrages, serrures, volets, stores, etc.) ;

- Entretien, nettoyage et réparation de la façade, incluant son ravalement et sa réfection dès lors qu'ils ne ressortissent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de toutes canalisations (eau, gaz, etc.) et des évacuations des eaux pluviales et usées ;

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des équipements : *installation électrique, climatisation, chaudière, chauffe-eau, cheminée, ascenseur, monte-charge, système d'élimination des déchets, ventilation, interphone, tapis, système de sécurité incendie, désenfumage, etc.)*

- Entretien et nettoyage des espaces verts, aires de stationnement, cours, fontaines, etc.

CS

CV

9.1.1.3. TRAVAUX PRESCRITS PAR L'ADMINISTRATION OU IMPOSES PAR LA REGLEMENTATION, TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE ET TRAVAUX LIES A LA VETUSTE

Le PRENEUR devra faire exécuter les travaux suivants lorsqu'ils sont nécessaires et utiles et qu'ils sont relatifs aux LOCAUX et il devra régler sa quote-part des travaux suivants lorsqu'ils sont relatifs aux parties communes :

- Travaux prescrits par l'Administration ou imposés par la réglementation (en matière d'hygiène, de santé, de sécurité incendie, d'établissement recevant du public, d'environnement, etc.), actuelle et future, et travaux de mise en conformité, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil) ;

- Travaux et réparations rendus nécessaires en raison de la vétusté, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

9.1.2. DEPENSES DE TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu de faire procéder et d'assumer le coût des travaux correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (y compris les honoraires liés à la réalisation de ces travaux), ainsi que des autres catégories de travaux qui n'ont pas été mises à la charge du preneur et portant sur les LOCAUX et sur les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX, à savoir et notamment, les travaux portant sur

- La toiture, toiture-terrasse, couverture, étanchéité, etc. ;
- Poutres, murs, façade, etc. ;
- Fenêtres, baies, verrières, etc. ;
- Voiries, terrassement, etc. ;

Le BAILLEUR est également tenu de faire procéder et d'assumer le coût des travaux rendus nécessaires par un vice de construction.

N'incombent pas au bailleur, si elles ont été mises à la charge du preneur, les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, l'article R. 145-35 du Code de commerce permettant le transfert de cette charge du bailleur vers le preneur.

9.2. PRESTATIONS ET FRAIS

9.2.1.1. PRESTATIONS ET FRAIS AFFERENTS AUX PARTIES PRIVATIVES DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR assumera le coût des consommations personnelles d'eau, d'électricité, de gaz, de fioul, de téléphone, d'Internet, etc. et de manière générale toutes prestations afférentes aux LOCAUX et à son activité, en ce compris les frais de nettoyage, de dératisation, désinsectisation, désinfection, etc.

Il fera poser à ses frais des compteurs s'il y a lieu et/ou si le BAILLEUR le demande.

9.2.1.2. PRESTATIONS ET FRAIS AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES, AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS

CS GC

Le PRENEUR supportera, à hauteur de sa quote-part telle qu'elle a été précédemment déterminée, toutes les dépenses correspondant aux frais (coût des consommables, des contrats d'entretien, des interventions du BAILLEUR ou de tiers, des honoraires, des salaires, des charges sociales, taxes et impôts, etc.) entraînés par les services collectifs et équipements communs de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX, à savoir :

- Gardiennage, service de courrier, surveillance ;
- Téléphone ;
- Nettoyage ;
- Collecte des déchets ;
- Consommation et abonnements d'eau froide et d'eau chaude, relevé des compteurs ;
- Chauffage (consommation, contrats d'entretien, abonnements, relevé des compteurs, etc.);
- Consommation et abonnement d'électricité, relevé des compteurs ;
- Eclairage des parties communes (consommation d'électricité, ampoules, etc.) ;
- Ascenseur, monte-charges (entretien, réparation,);
- Eléments d'ornement des parties communes : tapis, décoration, etc. ;
- Honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers, à savoir honoraire de gestion technique, honoraires du syndic, etc.;
- Interphone, visiophone ;
- Prime d'assurance de l'immeuble pour toute police souscrite pour l'immeuble ;
- Analyse de l'eau et de l'air ;
- Système de ventilation ;
- Dératisation, désinsectisation, désinfection ;

Le BAILLEUR prendra à sa charge les dépenses de frais et prestations non imputées au PRENEUR notamment les honoraires liés à la gestion des loyers des LOCAUX ou de l'immeuble faisant l'objet du BAIL.

9.3. IMPOTS, TAXES ET REDEVANCE

9.3.1. IMPOTS, TAXES ET REDEVANCE DONT LE PRENEUR EST REDEVABLE A L'EGARD DE L'ADMINISTRATION

Le PRENEUR devra régler de façon régulière tous impôts, taxes ou contributions lui incombant personnellement et/ou relatives à ses activités et en justifier à toutes demandes du BAILLEUR, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à cet effet.

Le PRENEUR devra régler également, le cas échéant, les redevances et plus généralement toutes sommes liées à l'occupation du domaine public selon les autorisations régulières qui auront pu lui être accordées à cette fin.

9.3.2. IMPOTS, TAXES ET REDEVANCE DONT LE BAILLEUR EST REDEVABLE A L'EGARD DE L'ADMINISTRATION

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les impôts, taxes et redevances suivants

- Taxe foncière (1/3) et taxes additionnelles à la taxe foncière relatives aux LOCAUX ;

CS

GV

- Impôts, taxes et redevances, actuels et futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, les taxes de déversement au tout-à-l'égout, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS), etc. ;

- L'intégralité de la contribution sur les revenus locatifs.

10. PROVISION SUR CHARGES ET REGULARISATION

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision mensuelle, dont le montant est fixé à la somme de (soixante) 60 euros et qui est révisable chaque année en fonction des dépenses justifiées de l'année précédente.

La provision sur charges (charges locatives, travaux, impôts, taxes, redevances) fera l'objet d'une régularisation annuelle dans les conditions réglementaires.

Au cas où la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la différence entre le montant des charges réelles et le montant acquitté au titre de la provision, dans les quinze jours du premier appel du BAILLEUR.

Au cas où la provision versée se révélerait supérieure aux charges antérieures, la différence entre le montant acquitté au titre de la provision et le montant des charges réelles sera déduit du ou des appels suivants de provisions pour charges ou remboursé au PRENEUR si ce dernier a quitté les LOCAUX.

En application des dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

11. CHARGES ET CONDITIONS

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation.

11.1. GARNISSEMENT - EXPLOITATION

1. Pendant toute la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, le PRENEUR maintiendra les LOCAUX à l'usage prévu au BAIL sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément lesdits lieux à une autre destination.

2. Le PRENEUR s'engage à exercer son activité d'une manière continue hormis la période de fermeture annuelle.

3. Le PRENEUR ne pourra exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons, garde-corps ou appuis de fenêtres.

4. Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les LOCAUX des matières dangereuses ou nocives et notamment tout produit explosif, particulièrement inflammable ou toxique.

ES GC

5. Le PRENEUR ne jettera pas ou ne laissera pas jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation.

6. Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité des LOCAUX ne soit pas troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, de ses prestataires ou des clients venant retirer des marchandises ; notamment, le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des LOCAUX dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ; le cas échéant, le PRENEUR déclarera en mairie et en informera conjointement le BAILLEUR, la présence d'insectes xylophages dans les LOCAUX dès qu'il en aura connaissance. Le BAILLEUR garantit le PRENEUR qu'à la date de prise à bail, les LOCAUX sont exempts d'animaux nuisibles.

7. Le PRENEUR devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires lui incombant pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

8. Au cas où le BAIL viendrait à être l'objet d'inscriptions de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR, et au plus tard dans les quinze (15) jours de ladite inscription.

9. Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation juridique, notamment l'ouverture à son égard d'une procédure de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaire ou de toute autre procédure relative à une entreprise en difficulté, dans les quinze (15) jours de la décision de justice prononçant l'ouverture d'une telle procédure.

10. Les Parties veilleront à ce qu'il ne soit établi aucune servitude ou empiètement quelconque sur les LOCAUX.

11. Le BAILLEUR aura le droit de visiter, après en avoir pris rendez-vous avec le PRENEUR au moins cinq (5) jours à l'avance, les LOCAUX, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du BAIL et en particulier du bon entretien des LOCAUX et de l'exécution par le PRENEUR, de tous les travaux à sa charge. Cette visite sera effectuée en présence du PRENEUR.

12. Le BAILLEUR bénéficie d'un droit d'accès à la trappe située au plafond des LOCAUX afin de pouvoir accéder à la VMC du studio au-dessus et attenant.

13. En cas de congé, le BAILLEUR aura le droit de faire visiter à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du PRENEUR, les LOCAUX et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panonceau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

11.2. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

14. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, tant pour l'exercice de son activité que pour la réalisation de travaux qui pourraient être effectués dans les LOCAUX. Si nécessaire, le BAILLEUR assistera le PRENEUR dans le cadre de ses démarches. Le PRENEUR fera également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de toute sommes dont il pourrait être redevable au titre de la prise à bail des LOCAUX, se conformera aux textes en vigueur, règlements de

CS

GV

ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet ;

15. Le PRENEUR mettra en œuvre des efforts raisonnables afin de transférer au BAILLEUR et au plus tard en fin de BAIL le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les LOCAUX ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui au cours du BAIL et qui sont susceptibles d'un tel transfert.

11.3. ENTRETIEN - TRAVAUX

16. Le PRENEUR prendra les LOCAUX dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sous réserve des stipulations des paragraphes ci-dessous, sans pouvoir exiger à aucun moment du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conformité des LOCAUX avec les installations relatives à la protection, la prévention, la sécurité incendie et l'accès aux personnes à mobilité réduite.

17. La sécurité des personnes et des biens, du fait des LOCAUX et de leur utilisation incombera au PRENEUR. En particulier, le PRENEUR fera son affaire personnelle de tout système de sécurité qui pourrait être nécessaire eu égard à l'activité.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les visites effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des LOCAUX, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, en cas de manquement du PRENEUR et après mise en demeure restée sans suite, pendant la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des LOCAUX et de leur aménagement contre les risques d'incendie et de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du BAIL. Cependant, les vérifications initiées par le BAILLEUR et qui ne révèleraient pas d'irrégularité, incomberaient au BAILLEUR.

18. Le PRENEUR fera son affaire personnelle en cours de BAIL du respect de toutes obligations légales lui incombant, ainsi, plus généralement, que des suites et conséquences de ces obligations, sans recours contre le BAILLEUR ni garantie de ce dernier.

19. Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR dans un délai de dix (10) jours suivant la constatation de toute dégradation ou détérioration intervenue dans les LOCAUX, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

ES

GC

20. Le PRENEUR prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, effraction, vol, etc.

21. Il appartient au PRENEUR de prendre toutes les dispositions utiles et de faire son affaire personnelle des installations téléphoniques et électriques spécifiques utilisées dans le cadre de son activité.

22. Le BAILLEUR ne garantit aucun degré déterminé de chaleur.

23. Le PRENEUR ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs, de cloisons, de planchers ou de carrelage au sol, ni aucune fixation sur le caisson du rideau extérieur ni aucun changement de distribution, démolition ou construction quelconque sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du BAILLEUR.

24. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements, aménagements et décors quelconques qui auraient été faits ou seraient faits par le PRENEUR deviendront à la fin du BAIL, la propriété du BAILLEUR sans indemnité, à moins le BAILLEUR ne préfère la remise en état des LOCAUX qui interviendra dans ce cas aux frais du PRENEUR ;

25. Le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, l'exécution dans les LOCAUX de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le BAILLEUR ou le syndicat des copropriétaires jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer (sous réserve que le PRENEUR garde accès aux LOCAUX et puisse y exercer son activité), même si ces travaux durent plus de vingt-et-un jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure. Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la moindre possible et favorisera les travaux en dehors des heures de travail du PRENEUR.

11.4. ENSEIGNE - PLAQUES

26. Le PRENEUR ne pourra installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des LOCAUX sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR et sous réserve des autorisations administratives et de copropriété applicables en la matière ; toute demande d'autorisation du PRENEUR à ce titre devra être accompagnée d'un plan et d'un descriptif des aménagements projetés.

27. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du coût des autorisations administratives ou de la copropriété éventuellement nécessaires ainsi que du règlement des éventuels taxes et droits.

11.5. SOUS-LOCATION, CESSION ET AUTRES SITUATIONS

28. Le PRENEUR occupera personnellement les LOCAUX et de ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit (sous-location, location-gérance, gérance-mandat, etc.), même temporairement et à titre gratuit et précaire.

29. **Cession et apport**

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au BAIL, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et, dans ce cas à condition d'appeler au moins quinze jours à l'avance le BAILLEUR à la cession. La cession devra être réalisée par acte sous seing privé ou authentique. Un

CS

GV

exemplaire original enregistré de l'acte complet de cession ou d'apport, pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport, devra être notifiée au BAILLEUR par le PRENEUR par acte extrajudiciaire dans le mois de l'enregistrement.

La cession intervenant en cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire sera soumise aux conditions ci-avant énoncées, sous réserve des dispositions légales applicables.

Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû une somme quelconque au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

En cas de cession ou d'apport, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, et en présence du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le cédant restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire durant trois années à compter de la cession en application des dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires échus pendant cette période, que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail. Cette garantie devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession.

Le BAILLEUR, en application des dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, informera le cédant de tout défaut de paiement du PRENEUR dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

30. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle sans accord exprès et préalable du BAILLEUR est interdite.

Si le PRENEUR souhaite sous-louer les LOCAUX, il doit dans un premier temps obtenir l'autorisation du BAILLER, puis dans un second temps appeler le BAILLEUR à concourir à l'acte de sous-location par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le BAILLEUR dispose d'un délai de quinze jours suivant la réception de cet accusé pour faire connaître son intention de concourir à l'acte, étant précisé qu'il sera passé outre s'il ne répond pas ou ne souhaite pas concourir à l'acte de sous-location.

12. ASSURANCES

Le BAILLEUR fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. Le BAILLEUR fournira une attestation de ladite police et s'engage à informer immédiatement le PRENEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

Le BAILLEUR assurera directement la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, grêle, dégâts des eaux, y compris le cas échéant, les fuites de sprinklers, chute d'appareils de navigation aérienne, chocs de véhicules terrestres, fumées, dommages électriques, effondrement, grèves, émeutes et mouvements populaires, pertes de loyers, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Le BAILLEUR fournira une attestation de ladite police et s'engage à informer immédiatement le PRENEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

ES GC

Sauf cas de fausse déclaration, de malveillance caractérisée et/ou d'absence de déclaration de modification dans le risque assuré, il s'engage à renoncer, et à faire renoncer ses assureurs subrogés, à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs au titre des garanties précitées.

Le PRENEUR fera assurer à une ou des compagnies notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation les :

- dommages causés aux aménagements
- mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit au moins contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.

Le PRENEUR en outre s'engage à s'assurer contre les risques de responsabilité civile (y compris les risques liés à l'environnement) liés à son activité professionnelle, à son occupation et à l'exploitation des LOCAUX.

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR les justificatifs relatifs aux contrats d'assurance et à informer le BAILLEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.

Le PRENEUR s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le PRENEUR souscrira également ou remboursera le BAILLEUR de sa quote-part des abonnements pour la vérification des installations électriques et prévention et contrôle incendie auprès d'organismes agréés par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers (APSAIRD).

13. DESTRUCTION DES LOCAUX ET EXPROPRIATION

Si, pendant la durée du BAIL, de sa prorogation ou de son renouvellement, les LOCAUX sont détruits en totalité par cas fortuit, le BAIL est résilié de plein droit ; si ils ne sont détruits qu'en partie, le PRENEUR peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du BAIL. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

En tout état de cause, le BAILLEUR conservera ses droits éventuels contre le PRENEUR, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de démolition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la Ville ou l'Etat ou toute autorité expropriante, sans que rien ne puisse être réclamé au BAILLEUR.

14. REGLEMENT D'IMMEUBLE

Le PRENEUR doit respecter les prescriptions du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur de l'immeuble, dont il déclare avoir eu connaissance.

15. RESTITUTION DES LOCAUX

15.1. ABSENCE DE DETTES DU PRENEUR

Le PRENEUR ne peut déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux LOCAUX.

15.2. RETARD DANS LA LIBERATION DES LOCAUX

Tout retard dans la libération des LOCAUX donnera lieu en outre au paiement d'une indemnité d'occupation journalière correspondant au montant journalier du loyer majoré de 10 % correspondant à la période considérée.

15.3. ETAT DES LOCAUX LORS DE LA RESTITUTION

Le PRENEUR doit rendre en fin de jouissance les LOCAUX en bon état d'entretien en conformité avec les obligations contractuelles découlant du BAIL. A défaut, il devra régler au BAILLEUR le coût de travaux nécessaires à leur remise en bon état selon les modalités ci-après exposées.

Les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les locaux loués en état après cet enlèvement.

Un mois avant son départ des locaux, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Lors de la restitution des LOCAUX, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des PARTIES. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

A défaut de restitution des locaux loués en bon état d'entretien, un état des travaux et réparations nécessaires à la remise en état et de leur coût sera établi le BAILLEUR ou un tiers mandaté par le BAILLEUR et adressé avec les devis correspondants au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son accord ou désaccord sur ce devis dans un délai de trente jours à compter de la réception de cet état et des devis correspondants.

Le défaut de réponse du PRENEUR dans un délai de trente jours à compter de la réception d devis vaudra acceptation du PRENEUR de l'état des travaux et réparations et de leur coût nécessaires à la remise en état.

ES GC

En cas d'accord sur cet état des LOCAUX, le PRENEUR devra régler directement au BAILLEUR le coût des travaux de remise en état des lieux, en ce compris tous les frais et honoraires s'y rapportant, au plus tard dans les trente jours suivant l'acceptation des devis qui lui seront adressés par le BAILLEUR.

En cas de désaccord du PRENEUR sur les devis, un expert pris sur la liste des experts judiciaires architectes, sera désigné d'un commun accord ou par tirage au sort effectué par devant un huissier choisi par la PARTIE la plus diligente, qui communiquera à l'autre, au moins huit jours à l'avance, le nom de l'huissier, le lieu, le jour et l'heure du tirage au sort, par télécopie ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Le tirage au sort pourra avoir lieu même en l'absence d'une des PARTIES si elle a été dûment convoquée.

L'expert ainsi désigné devra faire connaître son chiffrage dans un délai d'un mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des PARTIES.

Les honoraires et frais de l'expert, ainsi que les frais engagés le cas échéant pour en obtenir la désignation, seront supportés par part égale entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Les conclusions de cet expert s'imposeront aux PARTIES.

Le paiement du coût des travaux de remise en état et des frais et honoraires s'y rapportant ainsi que la moitié des honoraires de l'expert devra être effectué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire dans les trente jours du dépôt du rapport de l'expert.

LE PRENEUR sera tenu de régler une indemnité d'occupation journalière correspondant au montant du loyer contractuel majoré de 10 %, à compter de la date de cessation du BAIL, jusqu'au paiement du coût de la remise en état et des honoraires par le PRENEUR.

16. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du BAIL, de ses avenants ou de décisions judiciaires, à son échéance ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les LOCAUX, comme des frais d'actes extrajudiciaires ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du BAIL ou des obligations légales ou réglementaires et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le BAIL sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des LOCAUX et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les PARTIES, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

17. PENALITES

A défaut de paiement du loyer, des indemnités d'occupation, ou des accessoires des sommes exigibles en vertu du BAIL, quarante-huit heures après l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet ou la notification d'un commandement de payer, les

CS

GV

sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous autres frais.

Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, augmenté de deux points qui s'appliquera de plein droit dès la date d'échéance.

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le BAILLEUR au PRENEUR à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du BAIL seront refacturés au PRENEUR qui s'oblige à les régler.

Le PRENEUR sera en outre tenu de rembourser au BAILLEUR les frais et honoraires exposés par celui-ci pour obtenir l'exécution du bail, la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ou la résiliation judiciaire du bail (frais d'huissiers, levée des états de privilèges et nantissements, débours...).

18. CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Le PRENEUR prend acte des informations relatées ci-après, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR reconnait que les locaux donnés à bail ont été rénovés à neuf. Dans c'est conditions, le Diagnostic de performance énergétique ainsi que l'état des risques naturels, diagnostic amiante etc n'ont pas été effectués. Le PRENEUR déclare renoncer à tout recours contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare que les LOCAUX n'ont subi aucun sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances, ce pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble.

19. DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, et en tant que besoin d'un commun accord, si le BAILLEUR envisage de vendre les locaux objet du BAIL, il doit en informer préalablement le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée.

Elle vaut offre de vente au profit du PRENEUR ou de toute personne physique ou morale que le PRENEUR voudrait se substituer.

Le PRENEUR ou la personne qu'il aura décidé de se substituer dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le PRENEUR ou la personne substituée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Si, dans sa réponse, le PRENEUR ou la personne substituée notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR ou la personne substituée de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le BAILLEUR décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR et/ou le notaire doit notifier au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix.

Cette notification vaut offre de vente au profit du PRENEUR ou de la personne physique ou morale que le PRENEUR voudrait se substituer. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le PRENEUR ou la personne substituée qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente.

Si, dans sa réponse, le PRENEUR ou la personne substituée notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR ou la personne substituée de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

20. TOLERANCES

Le fait pour l'une ou l'autre des PARTIES d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions du BAIL ne sera jamais considéré comme renonciation aux dites clauses et conditions quelque qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance.

21. MODIFICATIONS

Toute modification qui pourrait être apportée au BAIL devra obligatoirement être constatée par un avenant.

22. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, en ce compris tous avenants, sont pris en charges en totalité par le PRENEUR qui s'y oblige.

23. NOTIFICATION - SIGNIFICATION - ELECTION DE DOMICILE

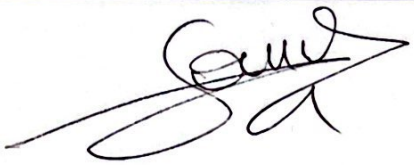
Pour l'exécution du BAIL et de ses suites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les LOCAUX et le bailleur en son siège social ou en son domicile.

CS

GC

ANNEXES
Règlement de copropriété
Plan des Locaux
Acte de caution solidaire.

Fait en trois exemplaires, à BORDEAUX, le 20/09/2021

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
	

CS

GC