

# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNEES :

### La S.C.I. CALIOT

Société Civile Immobilière au capital de 170.000 Francs (soit 25.916,33 Euros)

Siège social : « La Bourdieu », commune de BEGADAN (Gironde)

RCS BORDEAUX D 330 582 347

Représentée par Madame Catherine CALIOT, Co-Gérante

Ci-après désignée « Le Bailleur »

D'UNE PART

ET

### La société LESPARRE PRESSE

Société par actions simplifiée au capital de 51.000 Euros,

Siège social : 25, Rue Jean-Jacques Rousseau – 33340 LESPARRE

RCS BORDEAUX B 398 488 569

Représentée par Monsieur Jean-Pierre CALIOT, Président

Ci-après désignée « Le Preneur »

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

## FORME DES ENGAGEMENTS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

*Dec / C.C.*

Le Bailleur par les présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions du chapitre V du Titre IV du livre I du Code du Commerce, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

### 1 – DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un immeuble sis à LESPARE (Gironde) 25, Rue Jean-Jacques ROUSSEAU, au rez-de-chaussée, un local commercial composé d'un magasin d'une superficie de 350 m<sup>2</sup> environ plus une réserve d'environ 5 m<sup>2</sup> avec sanitaire.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître.

En ce qui concerne la réserve, il est précisé que son emplacement actuel pourra être modifié par décision du bailleur moyennant un préavis de deux mois ; ledit bailleur ayant la possibilité de déplacer la réserve, pour une même superficie, dans le local dont il est propriétaire et dont il a la jouissance, situé à l'arrière de l'immeuble et communiquant avec les locaux présentement loués, sachant que le nouvel emplacement de la réserve sera contigu au magasin loué. A titre d'exemple, il est annexé un schéma du déplacement envisagé par les parties.

Droit de passage :

Le preneur bénéficie pour rentrer dans les lieux loués d'un droit de passage par le local situé derrière le magasin, à l'arrière de l'immeuble.

Il s'agit bien entendu d'un simple « accès de service » pour lui-même et son personnel, formellement interdit à la clientèle et sans possibilité de stockage de marchandises.

### 2 – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf années** entières et consécutives commençant à courir le premier février 2004 pour se terminer le trente et un janvier 2013.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret sus-énoncé, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du code de commerce. Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 et L 145-24 du code de commerce afin de construire ou reconstruire l'immeuble existant ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, précision faite que cette « faculté » est exclue dans l'hypothèse de la surélévation de l'immeuble.

### 3 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués devront être occupés pour l'exercice des activités commerciales suivantes : **papeterie – librairie – presse – maroquinerie - matériel et meubles de bureau - objets d'arts – cadeaux – jouets- confiserie - multimédia.**

Le preneur pourra dans les conditions fixées par les textes en vigueur, adjoindre aux activités ci-dessus prévues des activités connexes ou complémentaires.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir des administrations compétentes pour exercer son activité, et ce à ses risques et périls, sans aucun recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

#### 4 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

##### ETAT DE LIVRAISON

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

Il est précisé que le bailleur s'engage à sécuriser l'accès aux locaux en supprimant la vitre constituant le plafond des toilettes, condamnant ainsi cet accès indirect. Ces travaux seront exécutés dans les deux mois de la signature du présent bail.

##### ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures et plomberie.

L'entretien en excellent état de propreté de la devanture des locaux loués sera entièrement à sa charge, en ce compris : rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrerie, etc... Seront également à sa charge toutes les réparations, grosses ou menues afférentes aux devanture, vitrines, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermetures ainsi que les réfections et remplacements afférents aux mêmes éléments qui deviendraient nécessaires au cours du bail.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz s'il y a lieu, en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, serrurerie et, en général, à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur.

En ce qui concerne la chaudière, il est précisé que le coût de son remplacement lorsqu'il sera devenu nécessaire sera pris en charge à hauteur de 50% par le bailleur. Dans l'hypothèse où le remplacement de ladite chaudière deviendrait nécessaire au cours des 6 premiers mois du présent bail, le bailleur s'engage, dans ce cas particulier, à prendre en charge 100% des frais de remplacement.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

## CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATERIELLE DES LIEUX

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci devront être exécutés aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront payés par le Preneur.

Le Preneur s'engage expressément à faire à ses frais, dès l'entrée dans les lieux, au cours du bail ou lors de ses renouvellements, tous les travaux nécessaires à la mise en conformité des lieux aux normes d'hygiène, de sécurité ou travail de l'exploitation qui sont ou pourraient être exigés pour que la ou les activités puissent être exercées dans les conditions requises à cet égard. Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, charges et risques, de cette mise en conformité sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra à cet égard requérir toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de cette ou ces activités et à la réalisation des travaux dans le respect de la législation ou réglementation. Ces travaux de mise en conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Il est précisé que ces travaux ne comprennent pas ceux qui seraient rendus nécessaires en cas de vente de l'immeuble pour la mise aux normes relatives à l'amiante, la lutte contre le saturnisme et aux termites.

## AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le Preneur pour l'usage desdits lieux, à l'exception cependant des appareils mobiles et de ceux simplement boulonnés ou vissés) et, d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le Preneur, resteront, à sa sortie des lieux, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Le Preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi effectués, même au cours des présentes, sans le consentement du Bailleur, lesdits travaux se trouvant ainsi incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le Preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

## GARANTIE

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers lui appartenant, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de ses accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Jpc  
cc

## CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant leur destination.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

D'une manière générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

## CONDITIONS SPECIALES A L'ACTIVITE DU PRENEUR

Les locaux devront être tenus constamment ouverts et achalandés, sans possibilité de cesser de les affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le Preneur pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Il ne pourra, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, et en respectant scrupuleusement les conditions de celles-ci, faire en dehors de la boutique, sur la voie publique, aucun étalage ou autre installation de cette nature.

Il aura le droit d'installer sur la façade extérieure des biens loués toute enseigne de son choix, à la condition qu'elle ne déborde pas de la façade et qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne pour les autres locataires de l'immeuble ou voisins.

Cette enseigne pourra être lumineuse, sauf au Preneur à se soumettre aux prescriptions administratives et réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet, notamment au regard de la réglementation relative aux monuments historiques.

L'installation sera faite aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner. En fin de bail, le Preneur devra l'enlever et supprimer toute trace de son installation.

pc  
ee

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que si, du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du Preneur, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le Preneur devra rembourser au Bailleur la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

### TRAVAUX

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations, et travaux quelconques, même de simple amélioration que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables, et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours.

### IMPOTS DIVERS

Le Preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

### ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires.

### RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

*Jpc*  
*C-L*

## CESSION – SOUS- LOCATION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son commerce mais en totalité seulement, à charge en ce cas de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur, sans frais de déplacement pour lui, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession, à l'égard dudit bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense par acte notarié.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement au propriétaire.

Le preneur ne pourra en aucun cas sous-louer les locaux, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter même à titre gratuit.

## VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour ouvrable.

## OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1°) De son côté, le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus, et notamment aux obligations mises à la charge du Preneur en ce qui concerne les travaux afférents aux vitrines, devantures, volets et rideaux de fermeture.

2°) Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement, de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- en cas d'interruption, comme indiqué ci-dessus, dans le service des installations de l'immeuble ;
- dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, et écoulement par les parties vitrées, sa responsabilité ne pouvant être mise en cause qu'en cas d'inondation ou infiltration d'eau par la toiture.

Jpc  
cc

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits ou imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dérogée.

### DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

### INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra pas être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

### 5 – LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DOUZE MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS (12.804 €) HORS TAXES** que le Preneur s'oblige à payer aux mains du Bailleur ou de son mandataire en leur domicile, ou en tout autre endroit indiqué par eux, en douze termes égaux de **MILLE SOIXANTE SEPT EUROS (1.067 €) HORS TAXES** chacun, le premier jour de chaque mois.

Au montant du loyer proprement dit, s'ajoute le remboursement annuel par le preneur au bailleur de l'impôt foncier de l'immeuble au prorata de la valeur locative des locaux loués par rapport à celle de l'ensemble de l'immeuble.

Dans cette perspective, le bailleur s'engage à demander à l'administration compétente le montant de la valeur locative des locaux loués, incluse dans celle indiquée sur les taxes foncières 2003, base de référence.

Il demandera également que soit déterminée la valeur locative de l'immeuble dans son ensemble ainsi que celle des locaux loués au jour des présentes.

Dans l'hypothèse d'une revalorisation « exceptionnelle » par rapport à l'année 2003 donnée en référence, l'impôt supplémentaire correspondant à cette revalorisation exceptionnelle serait à la charge du bailleur.

Le remboursement de l'impôt foncier s'effectuera sur présentation des justificatifs par le bailleur.

Les parties conviennent d'opter pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie.

Cette taxe est à la charge du preneur qui s'engage également à prendre à sa charge toute taxe qui serait substituée à la TVA par la réglementation.

## REVISION DU LOYER

Le loyer, dont le montant est défini ci-dessus, sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le décret du 30 Septembre 1953 et les textes subséquents, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction, sachant que l'indice de base retenu pour effectuer cette révision est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2003, soit 1203.

Si, en cas de litige, le nouveau loyer n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le Preneur ne pourra pas en différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf régularisation ultérieure, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un autre loyer provisionnel, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tous cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande de révision faite dans les normes légales.

## 6 – CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

En sus du loyer stipulé et du remboursement de l'impôt foncier, le Preneur remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges à caractère locatif.

Il est précisé à cet effet que le bailleur s'engage à mettre en place un compteur séparé.

## 7 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail qui sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécution fait à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur et l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et du droit du Bailleur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

## 8 - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

*APC / CC*

## 9 - DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUES OU DE L'IMMEUBLE DANS SON ENSEMBLE

Dans l'hypothèse où le bailleur envisagerait la vente des locaux loués ou bien celle de l'immeuble dans son ensemble, il devra avertir le preneur de son projet et lui proposer en priorité l'achat du bien concerné.

Pour ce faire, il devra lui transmettre par courrier recommandé avec avis de réception, une offre de vente comprenant le prix et les conditions de la vente projetée.

Le preneur disposera alors d'un délai de trois semaines à compter de la première présentation de la notification de cette offre pour accepter celle-ci, l'acceptation étant réputée intervenir à la date de l'envoi de la notification au bailleur, le cachet de la poste faisant foi.

A l'expiration du délai ci-dessus indiqué, le preneur, qui n'aura pas accepté expressément l'offre de vente par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au bailleur, sera déchu de son droit de préférence et le bailleur sera libre de vendre le bien dont la cession est projetée à un tiers, moyennant le prix et les conditions proposés au preneur.

Si le preneur accepte l'offre de vente dans le délai imparti, il disposera alors 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 à l'expiration de ce délai de deux mois, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera nulle de plein droit et le bailleur sera libre de vendre le bien concerné à un tiers moyennant le prix et les conditions proposés au preneur.

## 10 - DECLARATIONS

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial,
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail,
- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L. 631-7 à L. 631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Preneur déclare :

- avoir pris connaissance des dispositions précitées des articles L. 631-7 à L. 631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

APC  
/ CC

## 11 – FRAIS – DROITS - HONORAIRES

Tous les frais et droits des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction du présent bail seront partagés quant à eux par moitié entre le bailleur et le preneur.

## 12 – 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 sus-indiqué,
- le Preneur, en son siège social sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

Fait à BORDEAUX  
Le 10 mars 2004  
En ~~deux~~ exemplaires.

*no 4*

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

VI 2004/112	19.3.04 Case 2 ext. 152 117 Cent Six xyl Euro 15 Suisse Euro
----------------	---

