

BAIL COMMERCIAL

Conforme au décret n° 53.960 du 30 Septembre 1953 et à ses modificatifs

ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après dénommée le « **LE BAILLEUR** »

D'UNE PART

ET :

La Société **Distribution France Ameublement (D.F.A.)**

S.A. au capital de 30 000 000 Frs, dont le siège social est à Gennevilliers (92230), 7 rue du fossé Blanc, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro B572 044 808,

Ci-après dénommée le « **PRENEUR** »

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne, par les présentes, en location au Preneur qui accepte, les lieux désignés ci-après, faisant partie d'un immeuble sis 10, rue André Citroën, zone industrielle de Vidailhan, 31130 BALMA, cadastré Section CL n° 96, dont il est le propriétaire.

✍ 21

ARTICLE I - DESIGNATION

1. Sur un terrain d'une superficie de 1500 m² environ, un immeuble à usage de Bureaux, Show-room, et de Stockage, d'une superficie développée de 360 m², comprenant :

- Bureaux / Show-room / Stockage,
- 10 Places de parking commun à l'ensemble de l'immeuble,

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

2. Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces résultant du plan annexé aux présentes et les dimensions réelles lesdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATIONS

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

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

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

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de neuf années, qui commencera à courir le 1er JUILLET 2000, la mise à disposition des lieux étant fixée au 15 JUIN 2000. Le preneur seul a la faculté de donner congé à l'issue de chaque période triennale, conformément aux articles 3-1 et 5 du Décret du 30 Septembre 1953.

Dans ce cas, le congé devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur, au moins 6 mois à l'avance.

A défaut de notification dans les formes prévues au décret précité, le bail sera renouvelé d'office par tacite reconduction pour une nouvelle période de neuf années, la faculté de résiliation prévue ci-dessus en faveur du preneur étant alors maintenue.

ARTICLE IV - LOYER

1. La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, toute charge comprise à l'exclusion de l'entretien des espaces verts de : 154 515,00 Francs hors taxe (cent cinquante quatre mille cinq cent quinze francs), que le Preneur s'oblige à payer, avec la taxe à la valeur ajoutée y afférente, par trimestre et d'avance. Les trimestres commenceront le premier Janvier, premier Avril, premier Juillet et premier Octobre.

1 Bm

Les paiements des loyers seront trimestriels, d'avance et au plus tard le 5 de chaque trimestre civil.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur : loyer, charges et remboursements de toutes natures seront payées par chèque ou virement bancaire sur le compte du Preneur.

Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à paiement de pénalités égales à 1,5 fois le taux d'intérêt légal à courir jusqu'à paiement complet et qui sera ajouté au loyer du trimestre suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article XIII « Clause résolutoire ».

2. Option T.V.A.

L'immeuble étant assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, ~~de~~ loyer ainsi que les charges et prestations, s'entendent taxes sur la valeur ajoutée en sus.

Il en sera de même en ce qui concerne toutes taxes de remplacement ou additionnelle qui viendraient à être créées.

le 11/01 change

3. Clause d'échelle mobile

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondues avec la révision légale des loyers. En conséquences, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année, à la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit chaque 1er Juillet proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit celui du 2ème TRIMESTRE 2000.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La première révision du loyer aura lieu le 1er Juillet 2001 et sera immédiatement exigible.

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

Si ladite liste n'existe plus, l'expert sera pris sur la liste de la Cour d'Appel de TOULOUSE.

En cas de disparition de toutes lesdites listes, la dernière en date des listes ayant existé sera utilisée.

A RM

Cet expert sera désigné par l'accord des parties, ou, au besoin par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE et rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Si pour une raison quelconque, la désignation de l'expert par ordonnance ne peut être obtenue, l'expert sera désigné par tirage au sort effectué par devant un huissier choisi par la partie la plus diligente, qui communiquera à l'autre au moins dix jours à l'avance le nom de l'huissier, le lieu, le jour et l'heure du tirage au sort, par lettre recommandée avec accusé de réception (le cachet de la poste établira, si nécessaire, la priorité de la désignation de l'huissier).

Le tirage au sort pourra être effectué même en l'absence d'une des parties dûment invitée à y assister.

Si l'expert désigné ne veut pas ou ne peut pas déterminer l'indice de remplacement dans le délai ci-dessus, il sera procédé à la désignation d'un autre expert suivant les modalités ci-dessus (accord des parties, ou, à défaut, ordonnance, ou, à défaut, tirage au sort).

L'expert ainsi désigné ne sera tenu au respect d'aucune formalité et devra faire connaître son choix de l'indice de remplacement dans un délai de trois 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 aux présentes.

La lettre recommandée au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi, tel que fixé par la loi, sera annexée de plein droit, au bail et à tous ses avenants ultérieurs pour former, avec ses pièces, la convention des parties et d'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en partie égale par le Bailleur, d'une part, et, d'autre part par le Preneur.

Le Bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté ce qui est expressément accepté par le Preneur. Il est toutefois précisé que la révision du loyer sera effectuée dans les limites prévues à l'article 28 du Décret du 30 septembre 1953.

ARTICLE V - LOYER ET DEPOT DE GARANTIE

A la signature du présent bail, le Preneur verse, entre les mains du Bailleur qui lui en donne quittance, une somme de 38 630,00 Francs H.T. soit 46 200,00 Francs T.T.C. (quarante six mille deux cents francs toutes taxes comprises), correspondant à trois mois de loyer et charges ainsi que la somme de 38 630,00 Frs H.T. (trente six mille six cent trente francs H.T.) à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt est versé en garantie du paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués ; en aucune façon cette somme ne sera productive d'intérêt.

Ce dépôt devra rester toujours égal à trois mois de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer en application de l'article IV - 3 « Clause d'Echelle Mobile » ci-dessus.

d *RM*

ARTICLE VI - CHARGES ET CONDITIONS

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

1. Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef, à l'exception des travaux qui ne seraient pas conformes au descriptif de l'immeuble annexé aux présentes.

2. Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute sa durée, aucune mise en état ou réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exception des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

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.

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

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

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

4. Il devra tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre à toute époque du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail.

5. Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de murs ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du Bailleur ou un organisme de contrôle désigné par le Bailleur sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du Preneur.

6. A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements,

améliorations et embellissements effectués par le Preneur resteront, sans indemnité, la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer.

Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, aux frais du Preneur.

7. L'ensemble des impôts et des taxes sont à la charge exclusive du propriétaire.

8. Le preneur souscrita tous les abonnements à l'eau, à l'électricité et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause.

9. Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le Preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur.

10. Le Preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le Bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et construction qui seraient prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

11. En tout état de cause, le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du Bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant. Le Bailleur autorise le preneur à mettre en place des enseignes lumineuses nécessaires à son exploitation, étant entendu que ce dernier fera toutes les démarches administratives nécessaires et que lesdites enseignes soient conformes à la réglementation municipale en vigueur.

12. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE VII - TAXES ET CHARGES

Le Preneur s'engage à satisfaire toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative.

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

Le Preneur souscrira directement avec les concessionnaires les abonnements relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité, et plus généralement de tout fluide, et ce, sans garantie du Bailleur.

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

ARTICLE VIII - ASSURANCES

a) e Preneur aura l'obligation :

De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, sans aucune exception, auprès d'une Compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France.

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

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

Il s'engage à renoncer à tous recours contre le Bailleur sauf cas de malveillance de son fait excepté, pour tous les dommages et leurs conséquences subis par les biens dont il est propriétaire, locataire et/ou gardien, à quelque titre que ce soit, loués ou non au preneur. Il s'engage à obtenir de la part de ses assureurs une renonciation à tous recours identiques au profit du Bailleur.

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

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

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

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

Handwritten marks: a signature and the initials 'BA'.

D'assurer sa responsabilité civile, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le Bailleur déclare conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et déclinant toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir aux véhicules remisés, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

b) Le Bailleur aura l'obligation :

De faire garantir directement les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

D'assurer la totalité de l'ensemble immobilier contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempêtes, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables, ayant son siège ou une succursale en France, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage à renoncer à tous recours contre le preneur, le cas de malveillance de son fait excepté, pour tous les dommages et leurs conséquences subis par les biens dont il est propriétaire, locataire ou gardien, à quelque titre que ce soit, loués ou non au Preneur.

Il s'engage à obtenir de la part de ses assureurs une renonciation à tous recours identique au profit du Preneur.

c) L'échange des renonciations à recours entre assureurs devra intervenir au plus tard un mois après la signature du présent contrat, et les justificatifs correspondants seront transmis aux deux parties.

ARTICLE IX - RESPONSABILITE - RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le premier pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble,

b) en cas de modification ou de suppression de gardiennage de l'immeuble,

c) au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité.

d) en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque,

4

RM

e) en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

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

f) en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts;

ARTICLE X - CESSION - SOUS LOCATION

Le Preneur pourra librement sous louer en totalité ou partiellement les lieux qu'il occupe à des sociétés appartenant au même groupe, étant entendu que constitue une société d'un même groupe, toute société contrôlée à 50 % au moins directement ou indirectement par l'actionnaire principal du preneur ou par l'une de ses filiales à quelque degré que ce soit.

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

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

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

ARTICLE XI - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

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

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

2) Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, l'architecte du Bailleur établira en présence du Preneur un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien d'ordre locatif, non effectués par le Preneur. Le montant en sera dressé par l'architecte du Bailleur auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable.

ARTICLE XII - TOLERANCE - MODIFICATIONS

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

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

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

ARTICLE XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

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

ARTICLE XIV - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, chacune des parties fait élection de domicile en son siège social.

ARTICLE XV - FRAIS ET HONORAIRES.

Tous les frais résultant du présent bail ou qui en résultent la suite sont à la charge du Preneur.

Fait à Toulouse, en 3 exemplaires,

Le 16 Juin 2006

23 mots ajoutés

fel

LE PRENEUR

LE BAILLEUR