

Bail professionnel d'une durée de 6 ans

Entre les soussignés :

SCIxxx
31100 Toulouse

Représentée par M. xxx ci-après

dénommé « le Bailleur »

d'une part

et :

SASU x
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M. x

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part

SOMMAIRE

Chapitre I : dispositions générales

- Article 1 – Objet - désignation
- Article 2 – Textes applicables
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Congés
- Article 5 – Etat des lieux
- Article 6 – Destination

Chapitre II : Charges et conditions

- Article 7 – Conditions générales de jouissances
- Article 8 – Travaux, installations, aménagements
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 – Assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone et internet
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre III : Obligations financières

- Article 16 – Loyer
- Article 17 – Taxes
- Article 18 – Charges locatives et impôts
- Article 19 – Modalités de règlement
- Article 20 – Dépôt de garantie
- Article 21 – Révision du loyer

Chapitre IV : Autres obligations

- Article 22 – Clause résolutoire
- Article 23 – Frais
- Article 24 – Election de domicile

Chapitre V : Conditions particulières

- Article 25 – Désignation des lieux
- Article 26 – Date de référence
- Article 27 – Indice de réévaluation
- Article 28 – Destination des lieux
- Article 29 – Loyer annuel en principal
- Article 30 – Dépôt de garantie
- Article 31 – Charges locatives

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 6 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du Code Civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le **28/12/2020**, pour une période de 6 ans et pour se terminer le **27/12/2026**.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, six mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état Initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 6 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Le bailleur s'engage à mettre en place les directives de la loi handicap sur les locaux accessibles tel que le prévoit la réglementation en vigueur et ce dans les délais fixés par ladite réglementation. En cas de non-respect de l'application de la loi dite « Handicap » par le bailleur, le preneur pourra mettre fin au bail par lettre recommandée sans qu'aucun délai de préavis ne soit requis.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 6 – Destination

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers ne pourront être utilisés que pour l'activité visée aux CONDITIONS PARTICULIERES et pour toute activité autorisée expressément par le bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Chapitre II : Charges et conditions

Article 7 – Conditions générales de jouissances

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

En cas de sinistre dans les lieux loués, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport de garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui sont dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Article 8 – Travaux, installations, aménagements

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives qui seraient nécessaires.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par le service collectif et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le bailleur conserve la charge des travaux de grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail et après prise de rendez-vous préalable, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de 15 jours précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur pendant et en fin de bail.

Article 11 – Assurances

Le bailleur, directement fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel, et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » correspondant aux dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir, vis-à-vis des opérateurs, le branchement des lignes téléphoniques, ainsi que leur continuité entre le réseau P.T.T du bâtiment et le ou les bureaux loués. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur. au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

Le preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Chapitre III : Obligations financières

Article 16 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 26.

Article 17 – Taxes

Le preneur supportera sa quote-part de la taxe foncière, payable au prorata de l'occupation des locaux, en une seule fois ou mensuellement.

Le montant du prorata de la taxe foncière est égal à 15 80/147.45 ème de la taxe de l'ensemble des locaux, soit environ 25 € au moment de la signature du bail.

Article 18 – Charges locatives et impôts

Le preneur supportera sa quote-part de charges locatives.

Le montant de la provision mensuelle pour charges est fixé pour la durée du bail (6 ans) et a pour valeur 50 € HT par mois.

Elle ne pourra augmenter que pour les raisons suivantes :

- augmentation nationale des prix des fournitures d'énergies concernées (gaz, électricité)
- commencement d'un nouveau bail (après reconduction tacite par exemple)

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, internet et autres prestations diverses seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires (provision pour charges), le 5 de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur. Le preneur devra faire en sorte que les règlements effectués par chèque parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, à la signature le preneur versera au bailleur une somme à titre de dépôt de garantie, correspondant à **2 mois de loyer hors charges**.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la deuxième échéance de loyer et sera remboursable, dans un délai de 2 mois maximum, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties.

16 15

ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée, ni comme comminatoire, ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1184 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – Frais

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son domicile
- Le preneur : en son siège social

Chapitre V : Conditions particulières

Article 25 – Désignation des lieux

Le bien immobilier donné à bail est situé :

51 route d'Espagne – 31100 Toulouse

Il se compose comme suit :

De 1 bureau(x) portant le(s) numéro(s) 2 et un petit local attenant, au premier étage, pour une superficie pondérée de 15.80 m² environ.

Article 26 – Date de référence

Date d'effet du bail : **28/12/2020**

Date de fin de bail : **27/12/2026**

Date de paiement du 1^{er} loyer : **janvier 2021**

Article 27 – Indice de réévaluation

L'indice INSEE de référence du coût de la construction est celui du **1er trimestre 2020** dont la valeur est de **1770**.

La prochaine révision aura pour indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années à venir.

Article 28 – Destination des lieux

Activité du preneur : **Informatique (Big Data et Intelligence Artificielle)**

Usage : **Bureau**

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **3600 € HT** hors charges annuel.

Payable ainsi que ses accessoires (charges) mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera de **600 €** ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Fait en deux exemplaires à Toulouse

Le 10 décembre 2020

Le bailleur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Le preneur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé

approuvé

Bail professionnel d'une durée de 3 ans

Entre les soussignés :

SCI xxx
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M.xxx

ci-après dénommé « le Bailleur »

d'une part

et :

Bonapp
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Siret :
APE :

Représentée par M.xxx

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part

SOMMAIRE

Chapitre I : dispositions générales

- Article 1 – Objet - désignation
- Article 2 – Textes applicables
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Congés
- Article 5 – Etat des lieux
- Article 6 – Destination

Chapitre II : Charges et conditions

- Article 7 – Conditions générales de jouissances
- Article 8 – Travaux, installations, aménagements
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 – Assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone et internet
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre III : Obligations financières

- Article 16 – Loyer
- Article 17 – Taxes
- Article 18 – Charges locatives et impôts
- Article 19 – Modalités de règlement
- Article 20 – Dépôt de garantie
- Article 21 – Révision du loyer

Chapitre IV : Autres obligations

- Article 22 – Clause résolutoire
- Article 23 – Frais
- Article 24 – Election de domicile

Chapitre V : Conditions particulières

- Article 25 – Désignation des lieux
- Article 26 – Date de référence
- Article 27 – Indice de réévaluation
- Article 28 – Destination des lieux
- Article 29 – Loyer annuel en principal
- Article 30 – Dépôt de garantie
- Article 31 – Charges locatives

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 3 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du Code Civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail où résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le **1^{er} Décembre 2017**, pour une période de 3 ans et pour se terminer le **1^{er} Décembre 2020**.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, six mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 3 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 6 – Destination

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers ne pourront être utilisés que pour l'activité visée aux CONDITIONS PARTICULIERES et pour toute activité autorisée expressément par le bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Chapitre II : Charges et conditions

Article 7 – Conditions générales de jouissances

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, des meubles, objets, mobilier et marchandises en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce à tout moment.

En cas de sinistre dans les lieux loués, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport de garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui sont dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Article 8 – Travaux, installations, aménagements

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives qui seraient nécessaires.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objets des présentes, quelques soient la nature et la durée sauf à ce qu'ils excèdent 40 jours, auquel cas le montant du loyer subira une diminution du 1/4 jusqu'à date de terminaison.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne contre les fenêtres et dirigée vers l'extérieur; ni store ni volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit au bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers objets des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par le service collectif et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le bailleur conserve la charge des travaux de grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail et après prise de rendez-vous préalable, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de 15 jours précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur pendant et en fin de bail.

Article 11 – Assurances

Le bailleur, directement fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel, et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » correspondant aux dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le bailleur fourni au locataire un accès internet sécurisé. Le prix de cet abonnement est inclus dans les charges locatives.

Le locataire fait sont affaire de tout abonnement téléphonique.

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur. au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

Le preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Chapitre III : Obligations financières

Article 16 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 26.

Article 17 – Taxes

Le preneur supportera sa quote-part de la taxe foncière, payable au prorata de l'occupation des locaux, en une seule fois.

Article 18 – Charges locatives et impôts

Le preneur supportera sa quote-part de charges locatives.

Le montant de la provision mensuelle pour charges est fixé pour la durée du bail (3 ans) et a pour valeur **200 € HT par mois**.

Elle ne pourra augmenter que pour les raisons suivantes :

- augmentation nationale des prix des fournitures d'énergies concernées (gaz, électricité)
- commencement d'un nouveau bail (après reconduction tacite par exemple)

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone et autres prestations diverses seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires (provision pour charges), le 5 de chaque mois. Le premier-et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur. Le preneur devra faire en sorte que les règlements effectués par chèque parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, à la signature le preneur versera au bailleur une somme à titre de dépôt de garantie, correspondant à **2 mois de loyer hors charges**.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la deuxième échéance de loyer et sera remboursable, dans un délai de 2 mois maximum, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée, ni comme comminatoire, ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1184 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – Frais

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son domicile
- Le preneur : en son siège social

Chapitre V : Conditions particulières

Article 25 – Désignation des lieux

Le bien immobilier donné à bail est situé :

51 route d'Espagne – 31100 Toulouse

Il se compose comme suit :

De 1 bureau portant le numéro ..., au premier étage, pour une superficie respective de 12 m².

Article 26 – Date de référence

Date d'effet du bail :

Date de fin de bail :

Date de paiement du 1^{er} loyer :

Article 27 – Indice de réévaluation

L'indice INSEE de référence du coût de la construction est celui du 2^{ème} trimestre 2017 dont la valeur est de XXXX.

La prochaine révision aura pour indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années à venir.

Article 28 – Destination des lieux

Activité du preneur : **Prestations de services et prestations intellectuelles**

Usage : **bureaux**

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **2400 € HT** hors charges annuel.

Payable ainsi que ses accessoires (charges) mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera de **400 €** ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Fait en deux exemplaires à Toulouse

Le 24 Novembre 2017

Le bailleur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Le preneur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Bail professionnel d'une durée de 6 ans



Entre les soussignés :

SCI
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M.

ci-après dénommé « le Bailleur »

d'une part

et :

SAS EURO CAR
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part

SOMMAIRE

Chapitre I : dispositions générales

- Article 1 – Objet - désignation
- Article 2 – Textes applicables
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Congés
- Article 5 – Etat des lieux
- Article 6 – Destination

Chapitre II : Charges et conditions

- Article 7 – Conditions générales de jouissances
- Article 8 – Travaux, installations, aménagements
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 – Assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone et internet
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre III : Obligations financières

- Article 16 – Loyer
- Article 17 – Taxes
- Article 18 – Charges locatives et impôts
- Article 19 – Modalités de règlement
- Article 20 – Dépôt de garantie
- Article 21 – Révision du loyer

Chapitre IV : Autres obligations

- Article 22 – Clause résolutoire
- Article 23 – Frais
- Article 24 – Election de domicile

Chapitre V : Conditions particulières

- Article 25 – Désignation des lieux
- Article 26 – Date de référence
- Article 27 – Indice de réévaluation
- Article 28 – Destination des lieux
- Article 29 – Loyer annuel en principal
- Article 30 – Dépôt de garantie
- Article 31 – Charges locatives

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 6 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du Code Civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail où résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le 01/03/2022, pour une période de 6 ans et pour se terminer le 01/03/2028.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, six mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 6 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Le bailleur s'engage à mettre en place les directives de la loi handicap sur les locaux accessibles tel que le prévoit la réglementation en vigueur et ce dans les délais fixés par ladite réglementation. En cas de non-respect de l'application de la loi dite « Handicap » par le bailleur, le preneur pourra mettre fin au bail par lettre recommandée sans qu'aucun délai de préavis ne soit requis.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 6 – Destination

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers ne pourront être utilisés que pour l'activité visée aux **CONDITIONS PARTICULIERES** et pour toute activité autorisée expressément par le bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Chapitre II : Charges et conditions

Article 7 – Conditions générales de jouissances

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

En cas de sinistre dans les lieux loués, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport de garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui sont dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Article 8 – Travaux, installations, aménagements

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives qui seraient nécessaires.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par le service collectif et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le bailleur conserve la charge des travaux de grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail et après prise de rendez-vous préalable, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de 15 jours précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur pendant et en fin de bail.

Article 11 – Assurances

Le bailleur, directement fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel, et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » correspondant aux dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir, vis-à-vis des opérateurs, le branchement des lignes téléphoniques, ainsi que leur continuité entre le réseau P.T.T du bâtiment et le ou les bureaux loués. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur. au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

Le preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avèraient nécessaires, le preneur devra dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Chapitre III : Obligations financières

Article 16 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 26.

Article 17 – Taxes

Le preneur supportera sa quote-part de la taxe foncière, payable au prorata de l'occupation des locaux, en une seule fois ou mensuellement.

Le montant du prorata de la taxe foncière, soit environ 13 € au moment de la signature du bail

Article 18 – Charges locatives et impôts

Le preneur supportera sa quote-part de charges locatives.

Le montant de la provision mensuelle pour charges est fixé pour la durée du bail (6 ans) et a pour valeur 25 € HT par mois.

Elle ne pourra augmenter que pour les raisons suivantes :

- augmentation nationale des prix des fournitures d'énergies concernées (gaz, électricité)
- commencement d'un nouveau bail (après reconduction tacite par exemple)

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, internet et autres prestations diverses seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires (provision pour charges), le 5 de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur. Le preneur devra faire en sorte que les règlements effectués par chèque parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, à la signature le preneur versera au bailleur une somme à titre de dépôt de garantie, correspondant à 2 mois de loyer hors charges.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la deuxième échéance de loyer et sera remboursable, dans un délai de 2 mois maximum, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties

ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée, ni comme comminatoire, ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1184 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – Frais

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son domicile
- Le preneur : en son siège social

Chapitre V : Conditions particulières

Article 25 – Désignation des lieux

Le bien immobilier donné à bail est situé :

51 route d'Espagne – 31100 Toulouse

Il se compose comme suit :

De 1 bureau(x) portant le(s) numéro(s) 5, au premier étage, pour une superficie pondérée de 15 m² environ.

Article 26 – Date de référence

Date d'effet du bail : 01/03/2022

Date de fin de bail : 01/03/2028

Date de paiement du 1^{er} loyer :

Article 27 – Indice de réévaluation

L'indice INSEE de référence du coût de la construction est celui du 3^{ème} trimestre 2021 dont la valeur est de 1886.

La prochaine révision aura pour indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années à venir.

Article 28 – Destination des lieux

Activité du preneur : Achat, vente, mécanique, dépannage, location, de tous véhicules, ainsi que l'achat et la vente de pièces détachées, importation-exportation. (code APE 4511Z)

Usage : Bureau

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de 1680 € HT hors charges annuel.

Payable ainsi que ses accessoires (charges) mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera de 280 € ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Fait en deux exemplaires à Toulouse

Le 2022

Le bailleur

Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Le preneur

Signature précédée de la mention

Bail professionnel d'une durée de 6 ans

Entre les soussignés :

SCI Grenadines
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M.

ci-après dénommé « le Bailleur »

d'une part

et :

SAS EXPOCAR
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part

SOMMAIRE

Chapitre I : dispositions générales

- Article 1 – Objet - désignation
- Article 2 – Textes applicables
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Congés
- Article 5 – Etat des lieux
- Article 6 – Destination

Chapitre II : Charges et conditions

- Article 7 – Conditions générales de jouissances
- Article 8 – Travaux, installations, aménagements
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 – Assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone et internet
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre III : Obligations financières

- Article 16 – Loyer
- Article 17 – Taxes
- Article 18 – Charges locatives et impôts
- Article 19 – Modalités de règlement
- Article 20 – Dépôt de garantie
- Article 21 – Révision du loyer

Chapitre IV : Autres obligations

- Article 22 – Clause résolutoire
- Article 23 – Frais
- Article 24 – Election de domicile

Chapitre V : Conditions particulières

- Article 25 – Désignation des lieux
- Article 26 – Date de référence
- Article 27 – Indice de réévaluation
- Article 28 – Destination des lieux
- Article 29 – Loyer annuel en principal
- Article 30 – Dépôt de garantie
- Article 31 – Charges locatives

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 6 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du Code Civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le 01/03/2022, pour une période de 6 ans et pour se terminer le 01/03/2028.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, six mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 6 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Le bailleur s'engage à mettre en place les directives de la loi handicap sur les locaux accessibles tel que le prévoit la réglementation en vigueur et ce dans les délais fixés par ladite réglementation. En cas de non-respect de l'application de la loi dite « Handicap » par le bailleur, le preneur pourra mettre fin au bail par lettre recommandée sans qu'aucun délai de préavis ne soit requis.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 6 – Destination

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers ne pourront être utilisés que pour l'activité visée aux CONDITIONS PARTICULIERES et pour toute activité autorisée expressément par le bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Chapitre II : Charges et conditions

Article 7 – Conditions générales de jouissances

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

En cas de sinistre dans les lieux loués, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport de garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui sont dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Article 8 – Travaux, Installations, aménagements

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives qui seraient nécessaires.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

JH A

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien ; Il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par le service collectif et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le bailleur conserve la charge des travaux de grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail et après prise de rendez-vous préalable, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de 15 jours précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur pendant et en fin de bail.

Article 11 – Assurances

Le bailleur, directement fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel, et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » correspondant aux dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir, vis-à-vis des opérateurs, le branchement des lignes téléphoniques, ainsi que leur continuité entre le réseau P.T.T du bâtiment et le ou les bureaux loués. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur. au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

Le preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Chapitre III : Obligations financières

Article 16 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 26.

Article 17 – Taxes

Le preneur supportera sa quote-part de la taxe foncière, payable au prorata de l'occupation des locaux, en une seule fois ou mensuellement.

Le montant du prorata de la taxe foncière, soit environ 13 € au moment de la signature du bail

Article 18 – Charges locatives et impôts

Le preneur supportera sa quote-part de charges locatives.

Le montant de la provision mensuelle pour charges est fixé pour la durée du bail (6 ans) et a pour valeur 25 € HT par mois.

Elle ne pourra augmenter que pour les raisons suivantes :

- augmentation nationale des prix des fournitures d'énergies concernées (gaz, électricité)
- commencement d'un nouveau bail (après reconduction tacite par exemple)

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, internet et autres prestations diverses seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires (provision pour charges), le 5 de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur. Le preneur devra faire en sorte que les règlements effectués par chèque parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, à la signature le preneur versera au bailleur une somme à titre de dépôt de garantie, correspondant à 2 mois de loyer hors charges.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la deuxième échéance de loyer et sera remboursable, dans un délai de 2 mois maximum, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties

ZH K

ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée, ni comme comminatoire, ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1184 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – Frais

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son domicile
- Le preneur : en son siège social

Chapitre V : Conditions particulières

Article 25 – Désignation des lieux

Le bien Immobilier donné à bail est situé :

51 route d'Espagne – 31100 Toulouse

Il se compose comme suit

De 1 bureau(x) portant le(s) numéro(s) 5, au premier étage, pour une superficie pondérée de 15 m² environ.

Article 26 – Date de référence

Date d'effet du bail : 01/03/2022

Date de fin de bail : 01/03/2028

Date de paiement du 1^{er} loyer :

Article 27 – Indice de réévaluation

L'indice INSEE de référence du coût de la construction est celui du 3^{ème} trimestre 2021 dont la valeur est de 1886.

La prochaine révision aura pour indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années à venir.

Article 28 – Destination des lieux

Activité du preneur : Achat, vente, mécanique, dépannage, location, de tous véhicules, ainsi que l'achat et la vente de pièces détachées, importation-exportation. (code APE 4511Z)

Usage : Bureau

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de 1680 € HT hors charges annuel.

Payable ainsi que ses accessoires (charges) mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera de 280 € ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Fait en deux exemplaires à Toulouse
Le 2022

Le bailleur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Le preneur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Bail professionnel d'une durée de 3 ans

Colocation d'un espace de travail mutualisé

Entre les soussignés :

SCI Grenadines
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M.

ci-après dénommé « le Bailleur »

d'une part

et :

OPTI COTIS
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par Mme

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part

SOMMAIRE

Chapitre I : dispositions générales

- Article 1 – Objet - désignation
- Article 2 – Textes applicables
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Congés
- Article 5 – Etat des lieux
- Article 6 – Destination

Chapitre II : Charges et conditions

- Article 7 – Conditions générales de jouissances
- Article 8 – Travaux, installations, aménagements
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 – Assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone et internet
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre III : Obligations financières

- Article 16 – Loyer
- Article 17 – Taxes
- Article 18 – Charges locatives et impôts
- Article 19 – Modalités de règlement
- Article 20 – Dépôt de garantie
- Article 21 – Révision du loyer

Chapitre IV : Autres obligations

- Article 22 – Clause résolutoire
- Article 23 – Frais
- Article 24 – Election de domicile

Chapitre V : Conditions particulières

- Article 25 – Désignation des lieux
- Article 26 – Date de référence
- Article 27 – Indice de réévaluation
- Article 28 – Destination des lieux
- Article 29 – Loyer annuel en principal
- Article 30 – Dépôt de garantie
- Article 31 – Charges locatives

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 3 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du Code Civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail où résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le **11 juin 2015**, pour une période de 3 ans et pour se terminer le **10 juin 2018**.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, six mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 3 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 6 – Destination

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers ne pourront être utilisés que pour l'activité visée aux CONDITIONS PARTICULIERES et pour toute activité autorisée expressément par le bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Chapitre II : Charges et conditions

Article 7 – Conditions générales de jouissances

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, des meubles, objets, mobilier et marchandises en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce à tout moment.

En cas de sinistre dans les lieux loués, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport de garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui sont dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Article 8 – Travaux, installations, aménagements

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives qui seraient nécessaires.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objets des présentes, quelques soient la nature et la durée sauf à ce qu'ils excèdent 40 jours, auquel cas le montant du loyer subira une diminution du 1/4 jusqu'à date de terminaison.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne contre les fenêtres et dirigée vers l'extérieur ; ni store ni volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit au bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers objets des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par le service collectif et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le bailleur conserve la charge des travaux de grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail et après prise de rendez-vous préalable, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de 15 jours précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur pendant et en fin de bail.

Article 11 – Assurances

Le bailleur, directement fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel, et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » correspondant aux dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir, vis-à-vis des opérateurs, le branchement des lignes téléphoniques, ainsi que leur continuité entre le réseau P.T.T du bâtiment et le ou les bureaux loués. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur. au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

Le preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Chapitre III : Obligations financières

Article 16 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 26.

Article 17 – Taxes

Le preneur supportera sa quote-part de la taxe foncière, payable au prorata de l'occupation des locaux, en une seule fois.

Article 18 – Charges locatives

De manière exceptionnelle, le bailleur exonère le preneur des charges locatives pendant la durée du bail, dans la mesure où celui-ci consent à partager le local loué avec un colocataire.

~~Le preneur supportera sa quote-part de charges locatives.~~

~~Le montant de la provision mensuelle pour charges est fixé pour la durée du bail (3 ans) et a pour valeur 50 € par mois.~~

~~Elle ne pourra augmenter que pour les raisons suivantes :~~

- ~~— augmentation nationale des prix des fournitures d'énergies concernées (gaz, électricité)~~
- ~~— commencement d'un nouveau bail (après reconduction tacite par exemple)~~

~~En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, internet et autres prestations diverses seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.~~

Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires (provision pour charges), le 5 de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur. Le preneur devra faire en sorte que les règlements effectués par chèque parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 – Dépôt de garantie

De manière exceptionnelle, le bailleur exonère le preneur du dépôt de garantie dans la mesure où celui-ci consent à partager le local loué avec un colocataire.

~~Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, à la signature le preneur versera au bailleur une somme à titre de dépôt de garantie, correspondant à 2 mois de loyer hors charges.~~

~~Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la deuxième échéance de loyer et sera remboursable, dans un délai de 2 mois maximum, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.~~

~~En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.~~

~~Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.~~

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée, ni comme comminatoire, ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au demier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1184 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – Frais

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son domicile
- Le preneur : en son siège social

Chapitre V : Conditions particulières

Article 25 – Désignation des lieux

Le bien immobilier donné à bail est situé :

51 route d'Espagne – 31100 Toulouse

Il se compose comme suit :

De 1 bureau(x) portant le(s) numéro(s) 5, au premier étage, pour une superficie de 15 m² environ.

Le preneur accepte de déménager dans un des autres bureaux du bailleur, à la même adresse et au même étage, si une réorganisation des locaux loués vient à intervenir. Ce déménagement ne donnera lieu à aucune indemnisation du preneur de la part du bailleur.

Article 26 – Date de référence

Date d'effet du bail : **11 juin 2015**

Date de fin de bail : **10 juin 2018**

Date de paiement du 1^{er} loyer : **à la prise d'effet du présent bail**

Date de paiement du 2^{ème} loyer : **5 juillet 2015 au plus tard**

Article 27 – Indice de réévaluation

L'indice INSEE de référence du coût de la construction est celui du **1^{er} trimestre 2015** dont la valeur est de **1632**.

La prochaine révision aura pour indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années à venir.

Article 28 – Destination des lieux

Activité du preneur : Prestations de services et prestations intellectuelles

Usage : bureaux

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **1800 € hors charges annuel**.

Payable ~~ainsi que ses accessoires (charges)~~ mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Sans objet

~~Le dépôt de garantie sera de 500 € ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.~~

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Un parking visiteur est utilisable dans la résidence sise 53 route d'Espagne pour le stationnement des véhicules. L'accès à ce parking sécurisé est possible moyennant l'acquisition d'un badge (dépôt de garantie de 20 €) ou d'une télécommande (dépôt de garantie 40 €). Les dépôts de garantie seront remboursés à la restitution des accessoires (badges ou télécommandes)

Fait en deux exemplaires à Toulouse

Le 11 juin 2015

Le bailleur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Le preneur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé

AVENANT
CONTRAT DE LOCATION
A USAGE EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES

MONSIEUR xxx

CI DESSUS DENOMME «LE BAILLEUR »

CABINET OUMEHDI EXPERTISES représenté par xxx 51 route d'Espagne
31100 Toulouse

CI-DESSUS DENOMME « LE LOCATAIRE »

ETANT AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Toulouse (31) du 4 Aout 2005, Monsieur xxx a consenti à Monsieur x un bail professionnel portant sur une pièce à usage de bureau dépendant du 1^{er} étage d'un immeuble sis 51 route d'Espagne à Toulouse (31100) pour une durée de six années à compter du 1^{er} Juillet 2005 et moyennant un loyer annuel TTC de 2196 Euros.

LE CABINET x EXPERTISES représenté par x s'est rapproché du bailleur à l'effet de louer une autre pièce. Le présent avenant a pour objet de modifier la désignation du local loué et de modifier en conséquence le loyer.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT

1- A compter du 1^{er} Mars 2006, la désignation des biens est la suivante :

Il s'agit d'un local à usage professionnel dépendant du 1^{er} étage d'un immeuble sis sur la commune de Toulouse (31100), 51 route d'Espagne.

Le local loué au preneur se compose comme suit

-une pièce à usage de bureau d'une surface de 15 m2.

-l'utilisation des WC qui se trouvent sur le palier du 1^{er} étage.

A compter du 1^{er} Mars 2006 le loyer annuel est de 3000 euros que le preneur s'oblige à payer chaque année pendant la durée du bail en douze termes égaux d'un montant de 250euros.

2- Toutes autres clauses et conditions du bail liant les soussignés demeurent inchangées, les parties entendant en outre que le présent avenant s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.

CONTRAT DE LOCATION

A USAGE EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL

*Régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986
(modifiée par la loi du 6 juillet 1989)
et par le Code Civil*

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Stéphane SAINT PIERRE
51 route d'Espagne
31100 TOULOUSE

CI-DESSUS DENOMME « LE BAILLEUR »

XXX
Expert Immobilier
Siret 31233354500035
51 route d'Espagne - 31100 TOULOUSE

CI DESSUS DENOMME "LE LOCATAIRE",

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV :

Le bailleur loue les locaux ci après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

LOCAUX - DESIGNATION :

Il s'agit d'un local à usage professionnel dépendant du 1^{er} étage d'un immeuble sis sur la commune de Toulouse (31100), 51 Route d'Espagne

Le local loué au preneur du présent contrat se compose comme suit

- une pièce à usage de bureau d'une surface d'environ 12 m²
- l'installation des WC qui se trouve sur le palier du 1^{er} étage

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités

REGIME JURIDIQUE :

La présente location est conclue à usage exclusivement professionnel. Le local loué est destiné à servir de bureau au preneur dont l'activité telle que mentionnée sur l'extrait k bis et les statuts et telle que présentement autorisée est la suivante :
« EXPERTISE IMMOBILIERE »

En conséquence, le contrat sera régi :
- par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 quant à sa durée, son renouvellement et ses modalités de résiliation
- par les dispositions du Code Civil ainsi que par les conditions prévues aux pages suivantes pour les autres clauses du contrat.

CONDITIONS GENERALES

I. DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de six années, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour la même durée faute de congé préalable.

Le contrat prendra effet rétroactivement le 1^{er} juillet 2005 et se terminera le 30 juin 2011.

Conformément à l'article 57 A alinéa 1er de la loi du 23 Décembre 1986 modifiée par la loi du 6 Juillet 1989, le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 6 ans.

II. RESILIATION - TACITE RECONDUCTION Art 57 A alinéas 2 à 5**RESILIATION**

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

- PAR LE LOCATAIRE :

à tout moment en respectant un délai de préavis de 6 mois.

- PAR LE BAILLEUR :

à l'expiration du contrat en prévenant le locataire 6 mois à l'avance.

TACITE RECONDUCTION

A défaut de congé donné dans les conditions définies ci-avant, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

III. LOYER - CHARGES

Le montant du loyer fixé entre les parties, sera payable d'avance au domicile du bailleur le 5 de chaque mois.

Il sera révisé chaque année à sa date d'anniversaire, soit le 1^{er} janvier, en fonction du dernier indice national INSEE du coût de la construction connu à cette date, la première révision intervenant le 1^{er} janvier 2005. L'indice de référence étant celui connu à la date de signature du présent contrat soit celui du 2^{ème} trimestre 2004 ayant pour valeur 1 202.

Le présent bail est conclu moyennant un loyer annuel TTC de deux mille cent quatre vingt seize Euros (2196 €), le preneur s'oblige à payer pendant chaque année pendant la durée du bail, en douze termes égaux d'un montant de 183,00 €.

En sus du loyer :

- le locataire remboursera au bailleur sa quote-part des fournitures et prestations constituant les charges locatives qui sont habituellement récupérables sur les locataires.
- les dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

IV. DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur dispense le locataire de verser une quelconque somme à titre de dépôt de garantie.

V. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

VI. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

1 - Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

2 - Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

3 - Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

4 - Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

5 - Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

6 - Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.

7 - Autoriser le locataire, à apposer dès la prise d'effet du présent bail une plaque professionnelle réglementaire sur le mur extérieur du local professionnel.

8 - Autoriser d'ores et déjà le Locataire, à apposer à l'arrivée du terme du présent contrat ou en cas de rupture anticipée quelque en soit la cause, une nouvelle plaque indiquant ses nouvelles coordonnées (nouvelle adresse et nouveau numéro de téléphone) aux lieu et place de celle existante, et ce pendant un délai de 12 mois.

VII. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

1 - Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.

2 - User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.

3 - Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement

4 - Prendre à sa charge l'entretien courant du biens loué et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

5 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande du bailleur.

6 - Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

7 - Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.

8 - Ne pas transformer sans l'accord préalable écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Ceci précisé tous les travaux d'agencement et d'amélioration qui seront réalisés par le locataire resteront en fin de bail la propriété exclusive du bailleur, sans que le locataire puisse prétendre à une quelconque indemnité.

9 - Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur. Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et fin de jouissance.

10 - Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.

N'apposer aucune plaque ni écriteau, sauf autorisation du bailleur.

11 - S'assurer auprès d'une société d'assurance de son choix en tant que locataire exploitant contre les risques locatifs (incendie, dégât des eaux...) qui lui incombent normalement.

Le locataire devra pouvoir justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur, de sa qualité d'assuré, par la production de la police et des qui

12 - Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer, ni de façon générale mettre à disposition au profit d'un tiers le local, et ce sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le bailleur, avant toute décision, devra réunir une assemblée générale ordinaire pour en décider.

13 - Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les locaux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 10 h et 12 h.

14 - En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes.

15 - Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevés des divers compteurs, exécution des réparations locatives, etc...) ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.).

16 - Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- A défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- En cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- En cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat ;
- A défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque époque convenue.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1 - En cas de non-paiement du loyer et des charges aux termes convenus et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal en vigueur pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.

En outre, le locataire devra rembourser au bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

2 - Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

IX. TOLERANCES

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

X. ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes, les parties font élection de domicile : le bailleur en son siège social et le locataire dans les lieux loués.

Tous litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation des locaux loués.

XI. FRAIS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, seront à la charge du locataire qui s'y oblige; les parties déclarant ne pas souhaiter présenter le présent acte à l'enregistrement.

Il en sera de même pour les honoraires et frais consécutifs au recouvrement des loyers et charges par voie d'huissier ou de justice.

Bail professionnel d'une durée de 6 ans

Entre les soussignés :

SCI
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M.

ci-après dénommé « le Bailleur »

d'une part

et :

SKILEA TECHNOLOGIES
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représenté par M. X

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part

SOMMAIRE

Chapitre I : dispositions générales

- Article 1 – Objet - désignation
- Article 2 – Textes applicables
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Congés
- Article 5 – Etat des lieux
- Article 6 – Destination

Chapitre II : Charges et conditions

- Article 7 – Conditions générales de jouissances
- Article 8 – Travaux, installations, aménagements
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 – Assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone et internet
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre III : Obligations financières

- Article 16 – Loyer
- Article 17 – Taxes
- Article 18 – Charges locatives et impôts
- Article 19 – Modalités de règlement
- Article 20 – Dépôt de garantie
- Article 21 – Révision du loyer

Chapitre IV : Autres obligations

- Article 22 – Clause résolutoire
- Article 23 – Frais
- Article 24 – Election de domicile

Chapitre V : Conditions particulières

- Article 25 – Désignation des lieux
- Article 26 – Date de référence
- Article 27 – Indice de réévaluation
- Article 28 – Destination des lieux
- Article 29 – Loyer annuel en principal
- Article 30 – Dépôt de garantie
- Article 31 – Charges locatives

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 6 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du Code Civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail où résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le 03/01/2022, pour une période de 6 ans et pour se terminer le 31/12/2027.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, trois mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 6 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Le bailleur s'engage à mettre en place les directives de la loi handicap sur les locaux accessibles tel que le prévoit la réglementation en vigueur et ce dans les délais fixés par ladite réglementation. En cas de non-respect de l'application de la loi dite « Handicap » par le bailleur, le preneur pourra mettre fin au bail par lettre recommandée sans qu'aucun délai de préavis ne soit requis.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 6 – Destination

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers ne pourront être utilisés que pour l'activité visée aux CONDITIONS PARTICULIERES et pour toute activité autorisée expressément par le bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Chapitre II : Charges et conditions

Article 7 – Conditions générales de jouissances

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

En cas de sinistre dans les lieux loués, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport de garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui sont dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Article 8 – Travaux, installations, aménagements

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives qui seraient nécessaires.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par le service collectif et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le bailleur conserve la charge des travaux de grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail et après prise de rendez-vous préalable, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de 15 jours précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur pendant et en fin de bail.

Article 11 – Assurances

Le bailleur, directement fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel, et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » correspondant aux dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir, vis-à-vis des opérateurs, le branchement des lignes téléphoniques, ainsi que leur continuité entre le réseau P.T.T du bâtiment et le ou les bureaux loués. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Une box internet avec un accès filaire (RJ45) et une connexion wifi est mise à disposition du locataire. Cette accès internet est inclus dans les charges mensuelles

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur. au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

Le preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Chapitre III : Obligations financières

Article 16 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 26.

Article 17 – Taxes

Le preneur supportera sa quote-part de la taxe foncière, payable au prorata de l'occupation des locaux, mensuellement.

Le montant de la taxe foncière est fixée forfaitairement à 25€/mois.

Article 18 – Charges locatives et impôts

Le preneur supportera sa quote-part de charges locatives.

Le montant de la provision mensuelle pour charges est fixé pour la durée du bail (6 ans) et a pour valeur 25€/mois.

Elle ne pourra augmenter que pour les raisons suivantes :

- augmentation nationale des prix des fournitures d'énergies concernées (gaz, électricité)
- commencement d'un nouveau bail (après reconduction tacite par exemple)

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, internet et autres prestations diverses seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires (provision pour charges), le 5 de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur. Le preneur devra faire en sorte que les règlements effectués par chèque parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, à la signature le preneur versera au bailleur une somme à titre de dépôt de garantie, correspondant à 2 mois de loyer hors charges.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la deuxième échéance de loyer et sera remboursable, dans un délai de 2 mois maximum, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties

ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée, ni comme comminatoire, ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1184 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – Frais

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son domicile
- Le preneur : en son siège social

Chapitre V : Conditions particulières

Article 25 – Désignation des lieux

Le bien immobilier donné à bail est situé :

51 route d'Espagne – 31100 Toulouse

Il se compose comme suit :

De 1 bureau(x) portant le(s) numéro(s) 4, au premier étage, pour une superficie pondérée de 12 m² environ.

Article 26 – Date de référence

Date d'effet du bail : **03/01/2022**
Date de fin de bail : **31/12/2027**
Date de paiement du 1^{er} loyer : **03/01/2027 au plus tard**

Article 27 – Indice de réévaluation

L'indice INSEE de référence du coût de la construction est celui du 2^{ème} trimestre 2021 dont la valeur est de 1861.

La prochaine révision aura pour indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années à venir.

Article 28 – Destination des lieux

Activité du preneur : **Conseils en systèmes et logiciels informatiques**

Usage : **Bureau**

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **2400 € HT** hors charges annuel.

Payable ainsi que ses accessoires (charges) mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera de **400 €** ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Fait en deux exemplaires à Toulouse
Le 03/01/2022

Le bailleur

Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Le preneur

Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Bail professionnel d'une durée de 3 ans

Entre les soussignés :

SCI XXX
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M. XXX

ci-après dénommé « le Bailleur »

d'une part

et :

La société

TOUMAI
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M. XXX

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 3 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du Code Civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail où résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le **01/04/2022**, pour une période de 3 ans et pour se terminer le **31/03/2025**.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, six mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de TROIS mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 3 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de TROIS mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objets des présentes, quelques soient la nature et la durée sauf à ce qu'ils excèdent 40 jours, auquel cas le montant du loyer subira une diminution du 1/4 jusqu'à date de terminaison.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne contre les fenêtres et dirigée vers l'extérieur ; ni store ni volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit au bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers objets des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir, vis-à-vis des opérateurs, le branchement des lignes téléphoniques, ainsi que leur continuité entre le réseau P.T.T du bâtiment et le ou les bureaux loués. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur. au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non-paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **2400 € HT** hors charges annuel.

Payable ainsi que ses accessoires (charges) mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera de **400 €** ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Fait en deux exemplaires à Toulouse
Le 01/04/2022

Le bailleur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé

Le preneur
Signature précédée de la mention
lu et approuvé



Bail professionnel d'une durée de 3 ans

Entre les soussignés :

SCI XXX
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M

ci-après dénommé « le bailleur »

d'une part

et :

La société

TOUMAINET
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par Mr

ci-après dénommé « le preneur »

d'autre part

Sommaire

Chapitre I : dispositions générales

- Article 1 – Objet - désignation
- Article 2 – Textes applicables
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Congés
- Article 5 – Etat des lieux
- Article 6 – Destination

Chapitre II : Charges et conditions

- Article 7 – Conditions générales de jouissances
- Article 8 – Travaux, installations, aménagements
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 – Assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone et internet
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre III : Obligations financières

- Article 16 – Loyer
- Article 17 – Taxes
- Article 18 – Charges locatives et impôts
- Article 19 – Modalités de règlement
- Article 20 – Dépôt de garantie
- Article 21 – Révision du loyer

Chapitre IV : Autres obligations

- Article 22 – Clause résolutoire
- Article 23 – Frais
- Article 24 – Election de domicile

Chapitre V : Conditions particulières

- Article 25 – Désignation des lieux
- Article 26 – Date de référence
- Article 27 – Indice de réévaluation
- Article 28 – Destination des lieux
- Article 29 – Loyer annuel en principal
- Article 30 – Dépôt de garantie
- Article 31 – Charges locatives

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 3 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du code civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail où résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le **15 octobre 2014**, pour une période de 3 ans et pour se terminer le **14 octobre 2017**.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties,

[Signature]

trois mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 3 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 6 – Destination

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Lesdits biens immobiliers ne pourront être utilisés que pour l'activité visée aux CONDITIONS PARTICULIERES et pour toute activité autorisée expressément par le bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Chapitre II : Charges et conditions

Article 7 – Conditions générales de jouissances

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, des meubles, objets, mobilier et marchandises en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place

ledit garnissement et ce à tout moment.

En cas de sinistre dans les lieux loués, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport de garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui sont dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Article 8 – Travaux, installations, aménagements

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives qui seraient nécessaires.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objets des présentes, quelques soient la nature et la durée sauf à ce qu'ils excèdent 40 jours, auquel cas le montant du loyer subira une diminution du 1/4 jusqu'à date de terminaison.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne contre les fenêtres et dirigée vers l'extérieur ; ni

store ni volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit au bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers objets des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par le service collectif et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le bailleur conserve la charge des travaux de grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail et après prise de rendez-vous préalable, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de 15 jours précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur pendant et en fin de bail.

Article 11 – Assurances

Le bailleur, directement fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques

d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel, et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » correspondant aux dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir, vis-à-vis des opérateurs, le branchement des lignes téléphoniques, ainsi que leur continuité entre le réseau P.T.T du bâtiment et le ou les bureaux loués. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

Le preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Chapitre III : Obligations financières

Article 16 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 26.

Article 17 – Taxes

Le preneur supportera sa quote-part de la taxe foncière, payable au prorata de l'occupation des locaux, en une seule fois.

Article 18 – Charges locatives et impôts

Le preneur supportera sa quote-part de charges locatives.

Le montant de la provision mensuelle pour charges est fixé pour la durée du bail (3 ans) et a pour

valeur **50 € HT par mois.**

Elle ne pourra augmenter que pour les raisons suivantes :

- augmentation nationale des prix des fournitures d'énergies concernées (gaz, électricité)
- commencement d'un nouveau bail (après reconduction tacite par exemple)

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, internet et autres prestations diverses seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires (provision pour charges), le 5 de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur. Le preneur devra faire en sorte que les règlements effectués par chèque parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, à la signature le preneur versera au bailleur une somme à titre de dépôt de garantie, correspondant à **2 mois de loyer hors charges.**

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la deuxième échéance de loyer et sera remboursable, dans un délai de 2 mois maximum, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit

substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée, ni comme comminatoire, ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1184 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – Frais

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son domicile
- Le preneur : en son siège social

Chapitre V : Conditions particulières

Article 25 – Désignation des lieux

Le bien immobilier donné à bail est situé :

51 route d'Espagne – 31100 Toulouse

Il se compose comme suit :

De 1 bureau(x) portant le(s) numéro(s)8, au premier étage, pour une superficie de 26 m² environ.

De 1 emplacement de parking (n°196) situé dans la résidence 53 rte d'Espagne

Article 26 – Date de référence

Date d'effet du bail : **15 octobre 2014**

Date de fin de bail : **14 octobre 2017**

Date de paiement du 1^{er} loyer : **15 octobre 2014 au plus tard**

Article 27 – Indice de réévaluation

L'indice INSEE de référence du coût de la construction est celui du 2^{ème} trimestre 2014 dont la valeur est de **1621**.

La prochaine révision aura pour indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années à venir.

Article 28 – Destination des lieux

Activité du preneur : **Prestations de services et prestations intellectuelles**

Usage : **bureaux**

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **6000 € HT** hors charges annuel.

Payable ainsi que ses accessoires (charges) mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera de **1000 €** ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Fait en deux exemplaires à Toulouse
Le 15 octobre 2014

Le bailleur	Le preneur
Signature précédée de la mention	Signature précédée de la mention
lu et approuvé	lu et approuvé

Bail professionnel d'une durée de 3 ans

Entre les soussignés :

SCI XXX
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M. XXX

ci-après dénommé « le Bailleur »

d'une part

et :

La société

TOUMAI
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M. XXX

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part

SOMMAIRE

Chapitre I : dispositions générales

- Article 1 – Objet - désignation
- Article 2 – Textes applicables
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Congés
- Article 5 – Etat des lieux
- Article 6 – Destination

Chapitre II : Charges et conditions

- Article 7 – Conditions générales de jouissances
- Article 8 – Travaux, installations, aménagements
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 – Assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone et internet
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre III : Obligations financières

- Article 16 – Loyer
- Article 17 – Taxes
- Article 18 – Charges locatives et impôts
- Article 19 – Modalités de règlement
- Article 20 – Dépôt de garantie
- Article 21 – Révision du loyer

Chapitre IV : Autres obligations

- Article 22 – Clause résolutoire
- Article 23 – Frais
- Article 24 – Election de domicile

Chapitre V : Conditions particulières

- Article 25 – Désignation des lieux
- Article 26 – Date de référence
- Article 27 – Indice de réévaluation
- Article 28 – Destination des lieux
- Article 29 – Loyer annuel en principal
- Article 30 – Dépôt de garantie
- Article 31 – Charges locatives

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 3 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du Code Civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail où résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le **01/04/2022**, pour une période de 3 ans et pour se terminer le **31/03/2025**.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, six mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de TROIS mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 3 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de TROIS mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 6 – Destination

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers ne pourront être utilisés que pour l'activité visée aux CONDITIONS PARTICULIERES et pour toute activité autorisée expressément par le bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Chapitre II : Charges et conditions

Article 7 – Conditions générales de jouissances

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, des meubles, objets, mobilier et marchandises en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce à tout moment.

En cas de sinistre dans les lieux loués, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport de garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui sont dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Article 8 – Travaux, installations, aménagements

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives qui seraient nécessaires.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objets des présentes, quelques soient la nature et la durée sauf à ce qu'ils excèdent 40 jours, auquel cas le montant du loyer subira une diminution du 1/4 jusqu'à date de terminaison.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne contre les fenêtres et dirigée vers l'extérieur ; ni store ni volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit au bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers objets des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par le service collectif et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le bailleur conserve la charge des travaux de grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail et après prise de rendez-vous préalable, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de 15 jours précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur pendant et en fin de bail.

Article 11 – Assurances

Le bailleur, directement fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel, et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » correspondant aux dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir, vis-à-vis des opérateurs, le branchement des lignes téléphoniques, ainsi que leur continuité entre le réseau P.T.T du bâtiment et le ou les bureaux loués. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur. au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

Le preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Chapitre III : Obligations financières

Article 16 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 26.

Article 17 – Taxes

Le preneur supportera sa quote-part de la taxe foncière, payable au prorata de l'occupation des locaux, mensuellement, soit environ 20 € par mois

Article 18 – Charges locatives et impôts

Le preneur supportera sa quote-part de charges locatives.

Le montant de la provision mensuelle pour charges est fixé pour la durée du bail (3 ans) et a pour valeur **50 € HT par mois**.

Elle ne pourra augmenter que pour les raisons suivantes :

- augmentation nationale des prix des fournitures d'énergies concernées (gaz, électricité)
- commencement d'un nouveau bail (après reconduction tacite par exemple)

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, internet et autres prestations diverses seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires (provision pour charges), le 5 de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur. Le preneur devra faire en sorte que les règlements effectués par chèque parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, à la signature le preneur versera au bailleur une somme à titre de dépôt de garantie, correspondant à **2 mois de loyer hors charges**.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la deuxième échéance de loyer et sera remboursable, dans un délai de 2 mois maximum, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée, ni comme comminatoire, ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1184 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – Frais

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son domicile
- Le preneur : en son siège social

Chapitre V : Conditions particulières

Article 25 – Désignation des lieux

Le bien immobilier donné à bail est situé :

51 route d'Espagne – 31100 Toulouse

Il se compose comme suit :

De 1 bureau(x) portant le(s) numéro(s) 8, au premier étage, pour une superficie de 26 m² environ.

Article 26 – Date de référence

Date d'effet du bail : **01/04/2022**

Date de fin de bail : **31/03/2025**

Article 27 – Indice de réévaluation

L'indice INSEE de référence du coût de la construction est celui du 3^{ème} trimestre 2021 dont la valeur est de **1886**.

La prochaine révision aura pour indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années à venir.

Article 28 – Destination des lieux

Activité du preneur : **Prestations de services et prestations intellectuelles**

Usage : **bureaux**

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **2400 € HT** hors charges annuel.

Payable ainsi que ses accessoires (charges) mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera de **400 €** ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Fait en deux exemplaires à Toulouse

Le 01/04/2022

Le bailleur

Signature précédée de la mention

lu et approuvé

Le preneur

Signature précédée de la mention

lu et approuvé

Bail professionnel d'une durée de 3 ans

Entre les soussignés :

SCI XXX
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

Représentée par M. XXX

ci-après dénommé « le Bailleur »

d'une part

et :

Entreprise BELGHITI
51 route d'Espagne
31100 Toulouse

ci-après dénommé « le Preneur »

d'autre part

SOMMAIRE

Chapitre I : dispositions générales

- Article 1 – Objet - désignation
- Article 2 – Textes applicables
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Congés
- Article 5 – Etat des lieux
- Article 6 – Destination

Chapitre II : Charges et conditions

- Article 7 – Conditions générales de jouissances
- Article 8 – Travaux, installations, aménagements
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 – Assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone et internet
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre III : Obligations financières

- Article 16 – Loyer
- Article 17 – Taxes
- Article 18 – Charges locatives et impôts
- Article 19 – Modalités de règlement
- Article 20 – Dépôt de garantie
- Article 21 – Révision du loyer

Chapitre IV : Autres obligations

- Article 22 – Clause résolutoire
- Article 23 – Frais
- Article 24 – Election de domicile

Chapitre V : Conditions particulières

- Article 25 – Désignation des lieux
- Article 26 – Date de référence
- Article 27 – Indice de réévaluation
- Article 28 – Destination des lieux
- Article 29 – Loyer annuel en principal
- Article 30 – Dépôt de garantie
- Article 31 – Charges locatives
- Article 32 – Mise à disposition de matériel
- Article 33 – Publicité professionnelle

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Objet – désignation

Le bailleur consent par la présente au preneur, qui accepte, un bail des locaux dont la désignation figure ci-après, dans le cadre d'un bail professionnel d'une durée minimum de 3 ans en vertu de l'application de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels du Code Civil.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objets des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées dans le présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail professionnel.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée ci-après.

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée qui prend effet le **1er juillet 2015**, pour une période de 3 ans et pour se terminer le **30 juin 2018**.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, six mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée et aux mêmes clauses et conditions.

Si le contrat n'est pas reconduit, le locataire sera tenu de libérer le local loué, avec remise en état initial s'il y a lieu, dans les délais les plus brefs, et au plus tard, au jour de la date d'expiration du bail.

Article 4 – Congés

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Si aucune notification n'est signifiée, le bail sera tacitement renouvelé pour 3 ans, aux mêmes clauses et conditions.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur.

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail.

Article 6 – Destination

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits biens immobiliers ne pourront être utilisés que pour l'activité visée aux CONDITIONS PARTICULIERES et pour toute activité autorisée expressément par le bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Chapitre II : Charges et conditions

Article 7 – Conditions générales de jouissances

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, des meubles, objets, mobilier et marchandises en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce à tout moment.

En cas de sinistre dans les lieux loués, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport de garantie au bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui sont dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Article 8 – Travaux, installations, aménagements

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations locatives qui seraient nécessaires.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objets des présentes, quelques soient la nature et la durée sauf à ce qu'ils excèdent 40 jours, auquel cas le montant du loyer subira une diminution du 1/4 jusqu'à date de terminaison.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, de poutres ou de planchers, d'installations de machinerie quelle que soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, conformément aux normes en vigueur. Ces travaux devront être exécutés par un professionnel dûment habilité.

Tous les travaux d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce à quelque moment que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne contre les fenêtres et dirigée vers l'extérieur ; ni store ni volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit au bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers objets des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 9 – Entretien

Le preneur aura à sa charge tous les travaux d'entretien ; il supportera toute réparation qui deviendrait nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A défaut d'exécution de ces travaux, deux semaines après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par le service collectif et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Le bailleur conserve la charge des travaux de grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail et après prise de rendez-vous préalable, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de 15 jours précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur pendant et en fin de bail.

Article 11 – Assurances

Le bailleur, directement fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, mêmes immeubles par destination, son mobilier, son matériel, et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » correspondant aux dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Règlement et exécution de polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout évènement de nature à aggraver les risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Le preneur devra produire une attestation à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 12 – Cession de bail

Le preneur ne pourra céder, en totalité ou partie, son droit à la présente location, sans l'accord écrit du bailleur.

Article 13 – Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est interdite.

Article 14 – Téléphone et internet

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir, vis-à-vis des opérateurs, le branchement des lignes téléphoniques, ainsi que leur continuité entre le réseau P.T.T du bâtiment et le ou les bureaux loués. Ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, Le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le bailleur et le preneur. au cas où des travaux de remise en état s'avèreraient nécessaires, ceux-ci seraient entièrement à la charge du preneur, et devront s'effectuer sous le contrôle du bailleur. En cas de carence du preneur à la date de l'état des lieux, celui-ci sera établi, aux frais du preneur, par un huissier de justice.

Le preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail rendre les biens immobiliers duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

Chapitre III : Obligations financières

Article 16 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 26.

Article 17 – Taxes

Le preneur supportera sa quote-part de la taxe foncière, payable au prorata de l'occupation des locaux, en une seule fois.

Article 18 – Charges locatives et impôts

Le preneur supportera sa quote-part de charges locatives.

Le montant de la provision mensuelle pour charges est fixé pour la durée du bail (3 ans) et a pour valeur **50 € par mois**.

Elle ne pourra augmenter que pour les raisons suivantes :

- augmentation nationale des prix des fournitures d'énergies concernées (gaz, électricité)
- commencement d'un nouveau bail (après reconduction tacite par exemple)

En outre, il est expressément prévu que les abonnements de téléphone, internet et autres prestations diverses seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires (provision pour charges), le 5 de chaque mois. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur. Le preneur devra faire en sorte que les règlements effectués par chèque parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

Article 20 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, à la signature le preneur versera au bailleur une somme à titre de dépôt de garantie, correspondant à **2 mois de loyer hors charges**.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la deuxième échéance de loyer et sera remboursable, dans un délai de 2 mois maximum, après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par

lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le dépôt de garantie est réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

Dans le cas de la résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – Révision du loyer

Le loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle que soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 26 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première révision sera celui du même trimestre que l'année et ainsi de suite pour les années à venir.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre IV : Autres obligations

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendu par le Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir ses droits pour loyers échus, dommages, intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge de Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non paiement d'un seul terme de son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves, mais en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages, intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée, ni comme comminatoire, ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1184 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – Frais

Le preneur ou ses ayants droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur en son domicile
- Le preneur : en son siège social

Chapitre V : Conditions particulières

Article 25 – Désignation des lieux

Le bien immobilier donné à bail est situé :

51 route d'Espagne – 31100 Toulouse

Il se compose comme suit :

De 1 bureau(x) portant le(s) numéro(s) 4 , au premier étage, pour une superficie de 12 m² environ.

Article 26 – Date de référence

Date d'effet du bail : **1er juillet 2015**

Date de fin de bail : **30 juin 2018**

Date de paiement du 1^{er} loyer : **5 juillet 2015 au plus tard**

Article 27 – Indice de réévaluation

L'indice INSEE de référence du coût de la construction est celui du **1^{er} trimestre 2015** dont la valeur est de **1632**.

La prochaine révision aura pour indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années à venir.

Article 28 – Destination des lieux

Activité du preneur : **Prestations de services et prestations intellectuelles**

Usage : **bureaux**

Article 29 – Loyer annuel en principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de **3600 €** hors charges annuel.

Payable ainsi que ses accessoires (charges) mensuellement et d'avance.

Article 30 – Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera de **600 €** ayant valeur de 2 mois de loyer en principal.

Article 31 – Charges locatives

Le preneur remboursera une fois par an, sur justificatif, sa quote-part de la taxe des ordures ménagères.

Le preneur se voit remettre, à la signature du bail, un jeu de clé complet d'accès aux locaux. Toute demande de clés supplémentaires sera à la charge du preneur. La restitution de l'ensemble des clés à la fin du bail ne donnera lieu à aucun remboursement.

Fait en deux exemplaires à Toulouse

Le 22 juin 2015

Le bailleur

Signature précédée de la mention
lu et approuvé



Le preneur

Signature précédée de la mention
lu et approuvé

