BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

HABITAT TOULOUSE - Office Public de l'HABITAT de TOULOUSE,
Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé 27 rue Roquelaine - 31069 TOULOUSE CEDEX, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 400 121 463 RCS TOULOUSE et dont les statuts sont conformes aux prescriptions du Décret n° 77863 du 26 juillet 1977 relatifs aux Organismes d'Habitations à Loyer Modéré et modifiant le Code de l'Urbanisme,

Représenté aux présentes par **Monsieur Jean-Yves BRENGUES**, en sa qualité de **Directeur Gestion Locative et Mixité**, agissant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs aux fins de signature de **Monsieur Luc LAVENTURE, Directeur Général**, selon une délibération en date du 12 juin 2015,

Dénommé ci-après, le BAILLEUR ou HABITAT TOULOUSE, d'une part,

Et

La société SARL GARONNE MEDICAL SANTE,
Société A Responsabilité Limitée, au capital de 20 000 €uros,
Dont le siège social est situé à TOULOUSE (31300), Résidence GRANDE-BRETAGNE – 49 avenue de Grande-Bretagne,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 792 409 476 en date du 11 avril 2013,
Représentée aux présentes par son **associé unique et gérant, Monsieur** [redacted],
dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts de la société,

Dénommée ci-après, le PRENEUR ou la société SARL GARONNE MEDICAL SANTE, d'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

HABITAT TOULOUSE est propriétaire d'un local à usage commercial situé Résidence Grande-Bretagne, 49 avenue de Grande-Bretagne à TOULOUSE (31300).

Ce local est actuellement vacant.

La société SARL GARONNE MEDICAL SANTE s'est déclarée intéressée à prendre en location commerciale ledit local, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par la présente convention.

En conséquence de quoi, les parties se sont rapprochées et sont convenues de conclure un bail commercial portant sur ledit local.

JYB

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Bail

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, au PRENEUR, qui accepte, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants du Code de Commerce, et conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux dispositions non contraires du code civil relatives au contrat de louage, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Article 2 : Désignation

Les lieux loués sont situés dans un ensemble immobilier sis Résidence Grande-Bretagne – 49 avenue de Grande-Bretagne à TOULOUSE (31300) et comprennent :

- un local commercial, en rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 139,22 m2
Portant référence dans les livres d'HABITAT TOULOUSE sous le numéro 01 0181 61 0005

Tel qu'il figure selon le plan ci-annexé, visé par les parties.

Il est précisé que toute différence entre la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux loués ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du PRENEUR qui déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités préalablement et en vu des présentes, les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et, en conséquence, contracter en pleine connaissance de cause, renonçant à élever toute réclamation en raison de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

[redacted]

- Dispositions diverses :

  Le Preneur déclare prendre en l'état le local avec les installations et équipements en place : parois de bureau mobiles avec goulottes électriques et informatiques, faux plafond, climatisation réversible, dont il en fait son affaire personnelle.

Article 3 : Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, entières et consécutives, à compter du **20 août 2015** pour se terminer le **19 août 2024.**

Conformément aux dispositions des articles L145-4 et L145-9 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de Commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce.

JYB

Article 4 : Destination des lieux loués

Les lieux loués faisant l'objet du présent bail sont destinés à usage de commerce et devront exclusivement être consacrés par le PRENEUR à l'exploitation des activités suivantes : vente et location de matériel médical à l'exclusion de toute autre utilisation et sans pouvoir exiger aucune exclusivité et réciprocité de la part du BAILLEUR en ce qui concerne les autres locations portant sur les biens immobiliers lui appartenant.

Le PRENEUR déclare que les locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les horaires d'ouvertures et de fermetures seront les suivants:
8 heures – 20 heures maximum

Il est expressément convenu et accepté par le PRENEUR que ces horaires doivent être strictement respectés car ils constituent une condition essentielle et déterminante de la location pour le BAILLEUR et qu'ils pourront être revus et, le cas échéant, être restreints à la demande du BAILLEUR dans l'éventualité où des troubles anormaux de voisinage seraient constatés et des perturbations causées par l'activité exercée aux autres occupants de l'immeuble, engendrant à ce titre une responsabilité du BAILLEUR. En ce cas, le PRENEUR accepte d'ores et déjà d'adapter ses horaires aux demandes faites par le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra sous aucun prétexte changer la destination des lieux loués ni la nature de l'activité exercée.

Si toutefois un changement même temporaire dans la destination des lieux ou dans la nature de l'activité exercée s'avérait indispensable, si des adjonctions d'activités connexes ou complémentaires étaient nécessaires, les modifications devraient recevoir l'accord exprès, préalable et écrit du BAILLEUR, sous peine de résiliation du présent bail.

En cas d'adjonction d'activité connexe ou complémentaire au sens des articles L145-47 à L145-55 du Code de Commerce et sous réserve des droits du BAILLEUR d'en contester le caractère, cette adjonction devra de même recevoir l'accord exprès, préalable et écrit du BAILLEUR, et ce dans les conditions prévues par l'article L145-47 du Code de Commerce. Au surplus, le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

En cas d'exercice d'activités différentes de celles prévues au bail, le PRENEUR devra y être autorisé dans les cas et les conditions prévus par l'article L145-48 et suivants du Code de Commerce.

Le PRENEUR s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque au voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le PRENEUR s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au BAILLEUR et le garantira contre toute réclamation à cet égard, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché de quelque manière que ce soit, et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. Au cas, néanmoins, où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

JYB GL

Article 5 : Charges et conditions du bail

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer qui sera ci-après fixé :

1 - Etat des lieux :

Le PRENEUR ainsi qu'il l'accepte et le reconnaît, prendra possession des lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Tous les travaux complémentaires nécessaires pour la mise en place de l'activité du PRENEUR seront à sa charge et il en assumera l'exécution sous son entière responsabilité.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, en conséquence, se retourner d'une manière quelconque contre le BAILLEUR, ni prétendre à une diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous inconvénients et à effectuer à ses frais exclusifs tous travaux, ou même réparations et remises en état que nécessiteront l'état des lieux lors de l'entrée en jouissance.

Le PRENEUR et le BAILLEUR procéderont, amiablement et contradictoirement, à un état des lieux entrant des locaux loués lors de la prise de possession puis à un état des lieux sortant lors de la restitution et ce conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de Commerce.
Cet état des lieux sera annexé au présent bail.
De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR. Lors de la restitution des lieux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire.
A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

2 - Entretien – réparations à la charge du PRENEUR :

1/ La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, à la vétusté, à un vice de construction, à un cas de force majeure, rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par son propre fait, dans leur intégralité, incombe au PRENEUR, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des lieux loués dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.
Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des lieux loués, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Tous les travaux, quelle qu'en soit la nature, résultant des prescriptions légales et administratives, actuelles ou futures, relatives à l'hygiène, la salubrité, la conformité et la sécurité ou autres, sont à la charge du PRENEUR, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués ou les normes spécifiques à l'activité du PRENEUR, qu'ils

JYB CE

portent sur l'intérieur ou sur l'extérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les lieux loués avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

En conséquence de quoi, le PRENEUR doit et devra se conformer à toutes les prescriptions de l'autorité administrative et sera tenu d'exécuter, à ses frais, tous travaux qui seraient prescrits et devraient être réalisés dans les lieux loués. A ce titre, le PRENEUR déclare prendre à sa charge exclusive l'entier coût des dépenses qui pourraient en résulter dans lesdits locaux.

En conséquence de quoi, le PRENEUR aura la charge de tous travaux de mise en conformité, d'installation et d'aménagement qui seraient prescrits et exigés notamment en matière d'hygiène et de sécurité eu égard tant à la nature des locaux qu'aux activités exercées (vente et location de matériel médical) dans les lieux loués et ce lors de l'entrée en jouissance et au cours du présent bail, le PRENEUR en assumera donc l'entière charge financière, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à effectuer à ses frais exclusifs, sans recours aucuns contre le BAILLEUR, les travaux d'aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, lors de l'entrée en jouissance et également en cours de bail, conformément aux recommandations techniques et réglementaires applicables dont il déclare avoir eu connaissance préalablement à la signature du présent bail.

A ce titre, le PRENEUR s'engage expressément à transmettre avant le début d'exécution des travaux projetés, copie de l'assurance dommages ouvrages qu'il aura souscrite le cas échéant, ainsi que la copie des attestations d'assurance décennales de l'ensemble des entreprises intervenant dans les locaux.

De même, il est convenu entre les parties que si l'activité exercée par le PRENEUR devait entraîner, tant lors de l'entrée en jouissance que pendant le cours du présent bail, une mise en conformité, imposée par des lois nouvelles, décrets, ou règlements administratifs, l'intégralité des travaux à entreprendre devrait être exécutée à l'initiative et aux frais exclusifs du PRENEUR. Dans tous ces cas, le PRENEUR s'engage à communiquer le projet de ces travaux au BAILLEUR, afin que celui-ci soit en mesure de faire contrôler leur compatibilité avec la solidité et l'esthétique de l'immeuble par son architecte, dont les honoraires seront pris en charge par le PRENEUR.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des lieux loués.

2/ Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au PRENEUR et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le PRENEUR et leurs équipements et constituant les lieux loués eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux lieux loués selon une répartition au prorata de la surface exploitée des lieux loués.
De la même manière, le PRENEUR supportera la quote-part afférente aux lieux loués des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble.

Le PRENEUR supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au BAILLEUR pour celles que celui-ci aura engagées.

JYB G

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais. A défaut pour le PRENEUR d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le BAILLEUR et restée sans réponse pendant DIX (10) jours, le BAILLEUR pourra faire exécuter ces mesures, mais le PRENEUR en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.
Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement préalable et expresse et sous l'autorité du BAILLEUR.

3/ Le BAILLEUR ne sera tenu qu'à l'exécution des grosses réparations expressément énumérées par l'article 606 du Code Civil et des travaux qui toucheraient à la structure même des locaux et/ou de l'immeuble, et encore à l'exception de celles qui seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence du PRENEUR.

En conséquence, le BAILLEUR conserve à sa charge :
- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des lieux loués avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil,
Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les lieux loués et l'Immeuble dont ils dépendent, relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du BAILLEUR.

4/ Inventaire des catégories de charges et répartition entre le PRENEUR et le BAILLEUR :

1) Catégories de charges incombant au PRENEUR en intégralité :
• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des lieux loués et de leurs équipements, ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata de la surface occupée, et portant sur :
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,

JYB
GR

- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des lieux loués et de leurs équipements, ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata de la surface occupée, rendus nécessaires par le propre fait du Preneur, ou par la faute d'un tiers, y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
• Les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers.
• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code Civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les lieux loués et l'immeuble dont ils dépendent avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au BAILLEUR en intégralité :
• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code Civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code Civil, s'ils ont pour objet de mettre en conformité avec la réglementation applicable les lieux loués et l'immeuble dont ils dépendent, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du PRENEUR.
• Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres locataires.
• Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code Civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de Commerce.

3 Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le BAILLEUR déclare :

- sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes :

Aucuns travaux n'ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les lieux loués et dans les parties communes de l'immeuble

- sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années :

Il n'est pas prévu de réaliser de travaux.

4 ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

JYB

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.
Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :
- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toute mise aux normes relative à l'accessibilité aux personnes atteintes d'un handicap ou à mobilité réduite.

JYB
GL

5 - Amélioration par le PRENEUR :

Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra faire au surplus dans les lieux loués, sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune sur élévation. Ces travaux, s'ils étaient autorisés, auraient lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR. Le coût de ces travaux et les honoraires d'architecte seraient réglés directement par le PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnisation au profit du PRENEUR y compris en cas d'éviction ou de non renouvellement pour une cause non imputable au Preneur.

En outre, s'il le souhaite, le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR et aux frais de ce dernier, la remise en état des lieux comme à l'origine. En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de bail, reprendre aucun élément ou matériel qui se trouveront incorporés aux biens loués du fait de leur exécution à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement et le PRENEUR perdra tous droits de propriété à leur égard et ne donneront pas lieu de sa part à une quelconque indemnité au profit du PRENEUR.

6 - Construction par le PRENEUR :

De même, le PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit du BAILLEUR et sous la surveillance de son architecte. Le coût des constructions et les honoraires d'architecte seront réglés directement par le PRENEUR. Ces constructions reviendront en fin de bail au BAILLEUR, elles se trouveront incorporés aux biens loués du fait de leur exécution et le PRENEUR perdra tous droits de propriété à leur égard et ne donneront pas lieu de sa part à une quelconque indemnité au profit du PRENEUR.

7 - Garnissement et obligation d'exploiter :

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés et ouverts, conformément aux usages de son commerce. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers, de l'accomplissement des charges et de l'exécution des conditions du présent bail qui sont toutes de rigueur.

8 - Travaux et réparations réalisées par le BAILLEUR :

Le PRENEUR souffrira quelque gêne qu'ils lui causent, toutes réparations, reconstructions, surélévations ou travaux quelconques que le BAILLEUR estimerait nécessaires ou utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter en cours de bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble les abritant.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction du loyer pendant la durée des travaux, quelle que soient leur importance et leur durée, cette dernière excédât-elle 40 jours, et ce par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil. Le PRENEUR devra immédiatement aviser le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier et dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

JYB

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire. Il supportera, à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone.

9 - Destruction des locaux loués :

En cas de destruction totale des lieux loués, par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, cas fortuit, force majeure, d'un commun accord entre les parties, le bail sera résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction pouvait être imputée à ce dernier.

Si les lieux loués viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :
1er cas : Le PRENEUR subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 90 jours aux dires de l'architecte du BAILLEUR, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les TRENTE (30) jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR.
L'avis de l'architecte devra être adressé par le BAILLEUR au PRENEUR, par lettre recommandée avec avis de réception.
La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.
Dans l'hypothèse où ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.
2ème cas : Le PRENEUR ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, inférieure à 90 jours, le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le BAILLEUR recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

10 - Occupation – jouissance :

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

11 - Cession – sous-location – changement d'état du preneur :

JYB

Le présent bail formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, il est interdit au PRENEUR :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,
- de sous-louer tout ou partie des biens à lui loués,
- de mettre son fonds en location-gérance,
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans le commerce, et dans ce dernier cas comme dans tous les cas de transmission ou de cession isolée du droit au bail, les conditions suivantes devront être respectées :

a) Clause d'agrément :

Le BAILLEUR exercera un contrôle sur la moralité, la solvabilité et la compétence de l'acquéreur éventuel. Cette clause oblige, en conséquence, le PRENEUR à demander avant toute cession effective l'accord du BAILLEUR, au moins un mois avant la conclusion du contrat de cession, par lettre recommandée avec AR, avec communication, tant du projet de cession, que des noms et références du cessionnaire potentiel *(justifiés par les documents suivants : pièce d'identité, curriculum vitae du cessionnaire projeté, bilan et compte d'exploitation prévisionnel, dossier de projet d'activité....etc, et ce sans que cette liste ne soit exhaustive et limitative)*

b) Modalités de la cession :

La cession ne pourra avoir lieu qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et à condition de l'appeler à l'acte de cession par lettre recommandée avec AR, en respectant un délai de prévenance d'au moins quinze (15) jours. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation. Cette cession devra faire l'objet d'un acte notarié ou sous seing privé, portant le cas échéant à la fois sur la vente du fonds de commerce et sur celle du droit au bail. En cas d'empêchement du BAILLEUR d'assister à l'acte de cession, ce dernier devra lui être signifié par acte extrajudiciaire dans les formes de l'article 1690 du Code Civil dans un délai maximum d'un mois.

Dans tous les cas, il sera remis au BAILLEUR une copie exécutoire ou un original de l'acte sous seing privé, sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire direct contre le cessionnaire, sans préjudice de tous ses droits et actions contre le PRENEUR. Il est enfin expressément stipulé qu'aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il reste dû des loyers ou des charges par le PRENEUR.

c) Clause de garantie solidaire :

Dans tous les cas le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire successif occupant ou non les lieux loués pour le paiement des loyers et des charges et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur ne peut invoquer cette clause que durant trois ans à compter de la cession dudit bail (article L 145-16-2 modifié par la loi du 18 Juin 2014).

Enfin si les locaux sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à L 214-16 du Code de l'Urbanisme le preneur devra justifier au bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

De ce qu'il a informé la Commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé du dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A 214-1 du Code de l'Urbanisme ;
De ce que la commune n'a pas préempté dans les Deux mois qui lui étaient ouverts.
Le BAILLEUR devra informer le(s) cédants(s) dès le premier mois d'impayé de loyer.

d) Droit de préemption du BAILLEUR :
En cas de cession du fonds de commerce par le PRENEUR, le BAILLEUR aura la faculté d'exercer, dans un délai d'un mois à partir de la notification qui lui en sera faite par le PRENEUR, par lettre recommandée avec AR, un droit de préemption, à prix égal à celui proposé par le cessionnaire, sur ledit fond de commerce. Le BAILLEUR devra également faire part au PRENEUR dans le délai d'un mois susvisé, de sa décision, par lettre recommandée avec AR. En cas de préemption, le PRENEUR pourra, soit réaliser la cession au profit du BAILLEUR, soit renoncer à la cession projetée.

e) Changement d'état du preneur :
Le changement d'état du PRENEUR, du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne morale ou physique, devra être notifié au BAILLEUR dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit BAILLEUR, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

10 - Charges et contributions diverses :

1/ Impôts – Taxes – contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toutes contributions locatives et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, et à son exploitation dans les lieux loués, auxquelles les locataires sont où pourront être assujettis en qualité d'exploitant et de locataire.
Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR, à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises et huit jours au moins avant son départ.

Il supportera, en sus du loyer ci-après fixé, les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, de voiries et d'urbanisme, le coût de la location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités, le cas échéant la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôt pouvant être créées de quelque nature ou sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles

JYB GZ

seraient liées à l'usage des lieux loués et de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le PRENEUR directement ou indirectement, et remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.
De manière générale, il satisfera à toutes les charges de ville de police, de voirie, de salubrité, de sécurité, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le PRENEUR supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement de l'immeuble selon la quote-part attachée à la surface louée.

Le PRENEUR supportera la quote-part afférente aux locaux loués, des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'immeuble, ainsi que les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes en ce compris les honoraires de toute nature.

Le BAILLEUR conservera à sa charge les taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire des locaux.

2/ Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme dont le montant est mentionné ci-dessous, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au PRENEUR d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.
Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux lieux loués et constatés au cours période de trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.
Durant le cours du bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR indique les règles de répartition actuelle des charges et coûts des travaux entre les différents locataires de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les lieux loués :

- Désignation de l'ensemble du bien : résidence constitué d'un seul immeuble de 81 logements et 5 locaux d'activités, pour une superficie habitable totale de 5330,75 m2.

- Ci-dessous, quote-part exprimée en % :

Désignation du local commercial	Superficie du local	Part représentative des lieux loués au regard de l'ensemble immobilier	Part des charges des parties communes attachée	Part des autres charges locatives attachée	Part des charges de travaux attachée	Part d'impôts, taxes et redevances attachée
01 0181 61 0005	139,22 m2	2,61 %	0,034 %	0,003 %	Néant	0,218 %

JYB GC

Pendant le cours du bail, toute modification de la répartition de ces charges et coûts de travaux entre locataires sera portée à la connaissance du PRENEUR.

11 - Assurances

Le PRENEUR assurera à ses frais, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, et devra constamment maintenir assurés pendant toute la durée du présent bail les locaux loués, contre l'incendie, l'explosion, le vol, les dégâts des eaux, ainsi que tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le PRENEUR pourrait être responsable.

La ou les polices d'assurance souscrites par le PRENEUR devront prévoir notamment la couverture des événements suivants, sans que cette liste soit limitative :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Tempête, grêle et neige sur les toitures,
- Fumées, choc d'un véhicule terrestre,
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- Dégâts des eaux,
- Actes de vandalisme et attentats,
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux, ainsi que les risques de responsabilité civile du fait des bâtiments, pour le compte du bailleur propriétaire.

Il devra remettre au BAILLEUR, dès son entrée en jouissance, une copie de son ou de ses contrats d'assurance ou des notes de couverture. Il devra également acquitter exactement les primes ou cotisations de cette ou de ces assurances et en justifier au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci.

Il s'engage par ailleurs à informer le BAILLEUR de tous changement, modification ou résiliation souscrite ou copie du ou des avenants portant modifications de la police antérieurement souscrite, dans un délai de trois jours après réception par lui-même de ces documents, à peine de résiliation immédiate du présent bail. Le défaut d'assurance ou de non information de changement de police d'assurance pourra également entraîner la résiliation de plein droit du présent bail.

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de trois jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Enfin, le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.

12 - Responsabilité :

JYB

Le PRENEUR sera personnellement responsable vis-à-vis du BAILLEUR et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions des présentes de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

13 - Visite et surveillance des lieux :

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du PRENEUR, pendant toute la durée du bail.

Il devra aussi laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires ou cessionnaires, en fin de bail ou en cas de résiliation et en cas de vente de l'immeuble, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ et dès la mise en vente de l'immeuble, et ce pendant deux heures par jour non férié, selon accord préalable entre les parties. Il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période, si bon semble à ce dernier.

14 - Recours en cas d'expropriation :

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du recours à exercer éventuellement contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, et en conséquence desquels il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie des lieux loués où du fonds de commerce exploité dans le local objet du présent bail. Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR, ni lui réclamer aucune indemnité, celui-ci ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.
Dans ce cas, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

15 - Devanture – Enseigne – Stores :

Le PRENEUR pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués, mais seulement après avoir obtenu l'autorisation expresse, préalable et écrite du BAILLEUR.

Il devra également recueillir à cet effet toutes autorisations administratives nécessaires, notamment auprès de la Mairie.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse, préalable et écrite du BAILLEUR, sous réserve des autorisations administratives nécessaires, notamment auprès de la mairie.

Le PRENEUR sera seul responsable des éventuels accidents occasionnés par les enseignes ou stores placés par lui ; il devra s'assurer à ce titre et en justifier au BAILLEUR.

16 - Interruption dans les services collectifs :

Le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des irrégularités ou interruptions dans les services des eaux, gaz, électricité, ou dans tout autre service locatif analogue extérieur à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions.

17 - Gardiennage :

JYB GL

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués.

18 - Remise de clés :

Le PRENEUR rendra les clés des locaux le jour ou finira son bail ou le jour du déménagement, si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

19 - Tolérances :

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du présent bail, de la loi ou des usages.

20 – Droit de préférence en cas de vente des locaux :

De convention expresse, les parties entendent déroger aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de Commerce qui confère au bénéfice du PRENEUR un droit de préférence en cas de vente des locaux par le bailleur propriétaire.
En conséquence, en cas de vente des lieux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent, le BAILLEUR sera dispensé des notifications prévues par cet article, le PRENEUR renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des lieux loués ou de l'immeuble.
Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le PRENEUR de formuler une offre d'achat des lieux, soit à l'occasion d'une vente projetée par le bailleur propriétaire, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au BAILLEUR de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du PRENEUR une offre de vente des Locaux.

Article 6 : loyers

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base de **DIX HUIT MILLE euros** par an (**18 000 €** par an), charges et taxes en sus, que le PRENEUR s'engage à régler de la manière suivante :

Montant :
- par mensualité de **MILLE CINQ CENT euros (1500,00 €)**, chacune, à compter du **20 août 2015**, tout mois commencé étant dû en entier.
- Terme à échoir, le 1er de chaque mois.

Ce loyer ci-dessus fixé s'entend Hors Taxes. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe et notamment si le BAILLEUR déclarait vouloir assujettir le bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le PRENEUR supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant au BAILLEUR le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le PRENEUR s'oblige expressément. Ladite taxe venant en sus du loyer ci-dessus fixé devra être acquittée entre les mains du BAILLEUR en même temps que chaque règlement de loyer. En ce cas, le BAILLEUR fera les déclarations fiscales nécessaires quant à l'assujettissement du bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Le supplément de charges dû à l'imposition ci-dessus prévue, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

Modalités de paiement

JYB

GL

Mode de paiement : ces paiements seront effectués, selon accord exprès et préalable conclu entre les parties, par prélèvement automatique pour chaque échéance du 1er de chaque mois civil, à la date du 13 du mois, selon autorisation de prélèvements qui sera signée en même temps que les présentes par le PRENEUR.

En cas de non paiement à parfaite échéance du loyer, ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le BAILLEUR percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure. Ces intérêts de retard seront calculés à un taux de 8% applicable à chaque trimestre impayé, chaque trimestre commencé étant dû en totalité.

Article 7 : indexation du loyer :

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de **l'indice national des loyers commerciaux (ILC)** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant le dernier publié c'est-à-dire **l'indice du 1er trimestre 2015, soit 108,32**, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui **1er trimestre de chaque année suivante**.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, cette clause serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Article 8 : provision pour charges et taxes

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, une provision mensuelle sur les charges, taxes et prestations à sa charge, telles que listées à l'article 10 ci-dessus, éventuellement au prorata des surfaces occupées, la régularisation intervenant en fin d'exercice.

Ces charges et taxes se décomposent à ce jour par mois, comme suit :

- provision pour charges : **15,12 €**
- provision pour taxes des ordures ménagères : **29,53 €**
- provision eau froide : **5 €**

Total des charges mensuelles : 49,65 €

Le loyer et les charges et taxes provisionnelles, mensuelles, sont donc fixés à la somme mensuelle de **MILLE CINQ CENT QUARANTE NEUF euros SOIXANTE CINQ centimes (1549,65 €).**

JYB G 17

Les provisions seront réajustées chaque année en fonction des résultats de l'exercice antérieur et du budget prévisionnel. A titre de justificatif, un mois avant la régularisation annuelle des charges, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR le décompte par nature des charges. Les pièces justificatives seront mises à disposition du PRENEUR au siège du BAILLEUR dans le mois suivant l'envoi du décompte.

Article 9 : dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci verse le jour de la signature du présent bail, **une somme de QUATRE MILLE CINQ CENT euros (4500 €)**, correspondant à trois (3) termes de loyer de base hors taxes et hors charges, à laquelle il convient de déduire la somme de **MILLE CINQ CENT euros** déposée lors de la réservation de la location.
Le BAILLEUR en consent bonne et valable quittance sous réserve de bon encaissement.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, en cas d'augmentation, le PRENEUR versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

Cette somme est détenue par le BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil. Elle restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des charges et obligations que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie, ainsi que du paiement de toute somme dont il pourrait rester débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Par la suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toutes sommes dues au BAILLEUR en cours de bail.

A l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR par le BAILLEUR dans un délai de deux mois maximum à compter de la date de départ du PRENEUR, après déménagement et remise des clés, état des lieux, justification du paiement de ses impôts, de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfaite état locatif des lieux loués.

Pour le respect de ce délai de remboursement, le PRENEUR, si elle n'est déjà connue du BAILLEUR, devra lui faire connaître sa nouvelle adresse à son départ.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au BAILLEUR à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à celui-ci, à titre d'indemnité conventionnelle et forfaitaire et de premiers dommages-intérêts, et ce sans préjudice de tous autres, notamment de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux.

Article 10 : Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte, indexation comprise, des charges qui en sont les accessoires, ou des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, comme encore en cas d'inexécution de toutes charges, conditions et obligations du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et un

JYB

mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice, nonobstant consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Dans le cas où le PRENEUR ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire nonobstant appel.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il serait redevable au BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation sans titre fixée d'ores et déjà par mois au montant du dernier loyer payé, majoré des provisions pour charges et taxes mensuelles.

Tous frais de procédure, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du PRENEUR. Il en serait de même lorsque, dans le cadre d'une procédure collective, l'administrateur au redressement judiciaire mettrait fin au bail par application de l'article L.621-28 du code de commerce.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au BAILLEUR et à le garantir contre toute réclamation à cet égard, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ou recherché, de quelque manière que ce soit, et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

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

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le PRENEUR devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au BAILLEUR en sus de tous frais irrépétibles, les honoraires de ses avocats. Tous les frais ainsi motivés par les infractions du PRENEUR, ainsi que ceux de procédure et d'expulsion, et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, de même que les frais et honoraires de recouvrement, seront à la charge du PRENEUR.

En aucune circonstance, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme une clause de style.

Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil. Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée.

Article 11 : Amiante

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur des présentes l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante.

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et

JYB

suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

S'agissant du bien objet des présentes, un constat de repérage amiante a été établi par Anthony ANNETTE, expert de la société A.C.Environnement dont le siège social est à LABEGE (31670), Immeuble Les Triades – Bât C – 130 rue de Galilée, le 07 mai 2015, et est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Le Preneur déclare être parfaitement informé des conclusions de ce rapport dont il reconnait avoir reçu copie dès avant ce jour et en accepter les termes.

Article 11-bis : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :
« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.
II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.
IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Plan de prévention des risques naturels prévisibles
Les plans de prévention des risques naturels prévisibles ont été approuvés sur la commune de Toulouse :
- le 20 décembre 2011, s'agissant du risque d'inondation.
- le 15 juillet 1998, s'agissant du risque de mouvement de terrain.
- le 25 octobre 2010, s'agissant du risque de sécheresse.

Plan de prévention des risques Technologiques
Un plan de prévention des risques technologiques a été prescrit les 28 juillet 2009 et 08 novembre 2011 s'agissant des effets thermiques et de surpression sur la commune de Toulouse.

Plan de prévention des risques Miniers
Aucun plan de prévention des risques miniers n'a été approuvé sur la commune.

Zone de sismicité

JYB GL

Une zone de sismicité a été définie par décret en Conseil d'Etat "Zone 1-Très faible".

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 06 août 2015 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention.
Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.
En connaissance de cause, elles requièrent la conclusion des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Article 11-ter : Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du même code.

Monsieur Guillaume LEFEBVRE, agissant au nom et pour le compte de la SARL GARONNE MEDICAL SANTE, nouveau locataire d'HABITAT TOULOUSE, déclare connaître les performances énergétiques du local.

Article 12 : Dispositions diverses

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et en assumera seul le coût de l'installation de ses propres lignes téléphoniques, de son installation électrique et de chauffage, de la ventilation des locaux conformes à son activité exercée, et de ses rapports avec l'administration.

Article 13: Litiges

Toutes les contestations qui pourraient surgir à propos de l'existence et de l'exécution du présent bail ou de ses suites sont de compétence exclusive des tribunaux de Toulouse, dans le ressort desquels sont sis les locaux loués.

Article 14 : Frais

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

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 du présent bail.

JYB CR 21

Article 15 : Election de domicile

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

- le BAILLEUR : en son siège,
- le PRENEUR : dans les lieux à lui loués.

Fait à Toulouse, en deux exemplaires originaux de 22 pages chacun,
Le 06 août 2015

Le BAILLEUR
HABITAT TOULOUSE

Représentée par
M. Jean-Yves BRENGUES

Le PRENEUR
SARL GARONNE MEDICAL SANTE
Représentée par
M. [redacted]

Pièces annexées :

- *Dossier technique amiante avec plan du local, état des risques naturel, miniers et technologiques*
- *Diagnostic de performances énergétiques*
- *Etat des risques naturels et technologiques*
- *Plan du local et du rez-de-chaussée de la résidence*