

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Office Public d'Aménagement et de Construction de TOULOUSE - OPAC TOULOUSE, établissement public à caractère industriel et commercial,
Dont le siège social est situé à TOULOUSE (31069 cédex),
27, rue Roquelaine,
Immatriculé au RCS de TOULOUSE sous le N° 400 121 463,
Représenté par son Directeur Général, Monsieur Hervé KOPEC,
Agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 novembre 1995,

Ci-après dénommé LE
BAILLEUR d'une part,

La société TOP FLEURS, SARL au capital de 7 622,45 Euros,
Dont le siège social est situé à MURET (31600), 8, boulevard Joffréry,
Immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le N° 353 632 615,
Représentée par sa Gérante, Madame ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~,
~~XXXXXXXXXX~~,
Spécialement habilitée aux fins de signature des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale des associés en date du 8 mars 2002,

Ci-après dénommée LE
PRENEUR, d'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

LE BAILLEUR est seul propriétaire d'un ensemble immobilier édifié sur un terrain sis à TOULOUSE (31300), Résidence de Grande Bretagne, avenue de Grande Bretagne, dans lequel se trouve le local commercial, objet du présent bail.

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

ARTICLE 1 : BAIL :

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à bail à loyer commercial, au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce (ancien décret N° 53.960 du 30 septembre 1953), les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

56

J

ARTICLE 2 : DESIGNATION :

Un local en rez-de-chaussée dans l'ensemble immobilier sus-désigné, Résidence de Grande Bretagne, 43, avenue de Grande Bretagne à TOULOUSE, dit lot N° 2, d'une superficie d'environ 185,36 m²,

Tel que ce local figure selon le plan ci-annexé, visé par les parties.

Il porte référence dans les livres de l'OPAC sous le N° ~~0101 01002~~.

Condition particulière :

Ce local est livré brut de décoffrage.

Il sera aménagé par LE PRENEUR à ses frais.

Les travaux comprendront :

- En façade :

. Vitrine :

Celle-ci, conformément au cahier des charges du BAILLEUR, se composera de deux vitrines en profilé aluminium anodisé avec impost.

L'installation de cette vitrine, sous cette forme, a fait l'objet d'un accord du BAILLEUR.

Elle a fait également l'objet d'une demande d'autorisation de travaux exemptée de permis de construire.

. Porte d'entrée :

Elle sera de même réalisée en aluminium anodisé; ses encadrements seront recouverts par des montants en bois.

Sa réalisation, sous cette forme, a également fait l'objet d'un accord du BAILLEUR.

. Enseigne :

Elle sera constituée par la création de deux caissons encastrés dans les logements prévus à cet effet dans la façade, avec éclairage par spots hallogènes.

Elle fait l'objet d'une demande à la Mairie de TOULOUSE.

- A l'intérieur :

Il s'agira essentiellement de travaux d'électricité, de travaux de revêtements muraux et de sol, sans qu'il puisse être porté atteinte à la structure porteuse.

Pour l'ensemble de ces travaux, tous pouvoirs et mandat sont donnés au PRENEUR par LE BAILLEUR, sous le contrôle de l'Architecte de ce dernier.

Aucun des travaux objet d'une autorisation préalable ne pourra être réalisé avant réception de cette autorisation, laquelle devra être impérativement communiquée au BAILLEUR dès sa réception, à peine de nullité du présent bail.

SC

U

LE PRENEUR prendra les lieux objet du bail ainsi qu'ils s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, LE PRENEUR déclarant connaître déjà parfaitement les lieux et renonçant à élever toute réclamation en raison de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

ARTICLE 3 : DUREE :

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans à compter du 15 mai 2002, pour se terminer le 14 mai 2011.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 (ex article 3.1 du décret du 30 septembre 1953), 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 L.145-18, L.145-21 et L.145.24 (ex articles 10, 13, et 15 du décret du 30 septembre 1953), 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 par acte extra-judiciaire, au moins six mois à l'avance avant l'expiration de la période triennale en cours, conformément à l'article L.145.9 (ancien article 5 du décret du 30 septembre 1953).

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Les lieux loués devront servir exclusivement à l'activité d'un commerce d'achat, vente de fleurs artificielles, articles de décoration, poterie, vannerie, funéraire.

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, 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 L.145-47 à L.145-55 (ex articles 34 à 34.8 du décret du 30 septembre 1953), 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, après signification par acte extra-judiciaire par LE PRENEUR, sous peine de résiliation du présent bail.

SG



Au surplus, LE PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il 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 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.

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL :

Le 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 ci-après fixé :

1°) Etat des lieux :

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, selon état des lieux qui sera effectué contradictoirement entre les parties.

2°) Entretien - Réparations à la charge du PRENEUR :

LE PRENEUR devra effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous les travaux d'entretien locatif visés à l'article 1754 du Code Civil, et notamment ceux ci-après énumérés, sans que cette liste soit limitative :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, fenêtres, vitres, ferrures, serrures et crémones, éventuellement système d'alarme, sirène, grilles électriques, s'il en existe,

- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux,

- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués,

- Entretien, et refaire si nécessaire, l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc ...

SG

↓

Seuls les gros travaux limitativement visés à l'article 606 du Code Civil resteront à la charge du BAILLEUR, et encore à l'exception du cas où ils seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du PRENEUR.

3°) Améliorations par LE PRENEUR :

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

LE PRENEUR ne pourra au surplus faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu également sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR.

Le coût de ces travaux et les honoraires d'architecte seront 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.

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 jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4°) Constructions par LE PRENEUR :

De même, LE PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation 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 jouissance au BAILLEUR, et ne donneront pas lieu de sa part à une quelconque indemnité au profit du PRENEUR.

5°) Garnissement et obligation d'exploiter :

LE PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés, conformément aux usages de la profession.

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.

SG
J

6°) Travaux et réparations réalisés par LE BAILLEUR :

LE PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, toutes réparations, reconstructions, surélévations ou travaux quelconques que LE BAILLEUR estimerait nécessaires 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, cette durée excédât-elle 40 jours, par dérogation 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.

7°) Destruction des locaux loués :

En cas de destruction totale des lieux loués, par un évènement indépendant de la volonté du BAILLEUR, cas fortuit, force majeure, d'un commun accord entre les parties, le bail sera résilié sans indemnité de part ou d'autre.

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

8°) 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 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.

9°) Cession - Sous-location :

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

SG

U

- 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; dans ce cas, les conditions suivantes devront être respectées :

1) CLAUSE D'AGREMENT :

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, UN MOIS avant la conclusion du contrat de cession, avec communication, tant du projet du PRENEUR, que des noms et références du cessionnaire potentiel.

2) MODALITES 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.

Cette cession devra faire l'objet d'un acte notarié ou sous-seing-privé portant 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 extra-judiciaire 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 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.

3) CLAUSE DE GARANTIE SOLIDAIRE :

LE PRENEUR restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son cessionnaire ou de tout cessionnaire successif, du paiement exact des loyers et charges, échus ou à échoir, et plus généralement de l'exécution de toutes les conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur.

SG



Enfin, tous les titulaires successifs du bail, outre la solidarité ci-dessus visée, seront tenus solidairement de la libération des lieux fixée à l'article 3 du présent bail.

4) DROIT DE PREEMPTION 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 A.R., un droit de préemption, à prix égal à celui proposé par le cessionnaire, sur ledit fonds de commerce.

LE BAILLEUR devra également faire part au PRENEUR, dans le délai d'un mois sus-visé, de sa décision, par lettre recommandée avec A.R.

En cas de préemption, LE PRENEUR pourra, soit réaliser la cession au profit du BAILLEUR, soit renoncer à la cession projetée.

10°) Charges et contributions diverses :

LE PRENEUR paiera les contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle, locatives et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôt pouvant être créées de quelque nature ou sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

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.

11°) Assurances :

LE PRENEUR assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- Une police d'assurance "responsabilité civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers,

SG
J

- Une police "incendie- explosion", "dégâts des eaux", "vol", garantissant ses biens contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, à concurrence de la valeur de remplacement à neuf desdits biens au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Si le commerce exercé par LE PRENEUR entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les éventuels colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, LE PRENEUR serait tenu à la fois, d'indemniser LE BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée, et en outre, de le garantir contre toutes réclamations des autres locataires ou voisins.

LE PRENEUR devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dès son entrée en jouissance.

Il s'engage par ailleurs à informer LE BAILLEUR de tous changement, modification ou résiliation de son contrat d'assurance, et à lui donner copie de la nouvelle police d'assurance souscrite ou copie du ou des avenants portant modifications de la police antérieurement souscrite, dans un délai de 3 jours après réception par lui-même de ces documents, à peine de résiliation immédiate du présent bail.

LE PRENEUR devra déclarer dans un délai de 3 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 s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre LE BAILLEUR.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

12°) Responsabilité :

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.

S G

U

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 en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ, et ce pendant quatre heures par jour non férié, de quinze heures à dix neuf heures.

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 du fonds exploité dans les locaux objet du présent bail, LE BAILLEUR ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

15°) Enseigne :

LE PRENEUR pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du BAILLEUR, sous réserve des autorisations administratives nécessaires, comme indiqué à l'article 3. LE PRENEUR sera seul responsable des éventuels accidents occasionnés par les enseignes placées 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 :

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.

SG



18°) Remise des clés :

LE PRENEUR rendra les clés des locaux le jour où 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.

ARTICLE 6 : LOYERS :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer de vingt deux mille six cent six Euros, trente deux centimes (22 606,32 Euros) par an, charges en sus, que LE PRENEUR s'engage à régler de la manière suivante :

* PERIODE DE FRANCHISE :

Une franchise de loyer de deux mois sera accordée par LE BAILLEUR au PRENEUR, entre le 15 mai 2002 et le 15 juillet 2002, correspondant à la participation du BAILLEUR aux travaux effectués par LE PRENEUR.

* MONTANT DU LOYER :

- Il sera payable, compte tenu de la franchise ci-dessus, à compter du 15 juillet 2002, par mensualités de mille huit cent quatre vingt trois Euros, quatre vingt six centimes (1 883,86 Euros), chacune.
- Terme : à échoir, le 1er de chaque mois.

* MODALITES DE PAIEMENT :

- Mode de paiement : ces paiements seront effectués par prélèvements automatiques, pour chaque échéance, au 1er de chaque mois, à la date du 5 de chaque mois de chaque année, selon autorisation de prélèvements qui sera signée en même temps que les présentes.

- Par exception, compte tenu de la date d'entrée dans les lieux fixée au 15 mai 2002 de première part, des termes du paiement qui sont fixés au premier de chaque mois de deuxième part, et enfin de la franchise de loyer de deux mois sus-visée de troisième part, le premier loyer comprendra le prorata couru du 15 juillet au 31 juillet 2002, et la mensualité d'août 2002.

SG
J

Il sera prélevé le 5 août 2002.

- Ensuite, à partir du mois de septembre 2002, les prélèvements auront lieu le 5 de chaque mois, par mois entier.

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 15% applicable à chaque mensualité impayée, chaque mois commencé étant dû en totalité.

ARTICLE 7 : INDEXATION DU LOYER : CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement et sans aucune formalité, chaque année, le jour anniversaire du début du bail.

Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. dont l'indice de base, dernier publié, est indiqué ci-après :

Indice de référence = indice du 4^{ème} trimestre de l'année 2001
Valeur : 1 140

Publication INSEE : 12 avril 2002 - Parution au Journal Officiel
: 18 avril 2002

L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle.

Chaque fois que par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au loyer précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice, chaque partie pourra saisir la juridiction compétente afin qu'elle adapte le jeu de la clause d'échelle mobile à la valeur locative.

Au cas où, pour quelques raisons que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile 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, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle LE BAILLEUR n'aurait point contracté; en conséquence, sa non-application, partielle ou

SG



totale, pourra autoriser LE BAILLEUR, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité, avec notification au PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire.

ARTICLE 8 : CHARGES :

LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR les charges de toute nature de l'immeuble ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage et d'assainissement au prorata des surfaces occupées, qui feront l'objet de provisions payables en même temps que le loyer, la régularisation intervenant en fin d'exercice.

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

- Provision pour charges	:	18,29 Euros
- Provision pour taxes	:	3,81 Euros
- Provision eau froide	:	15,24 Euros

		37,34 Euros

Le loyer et les charges provisionnelles, mensuels, sont donc à ce jour, de :

$$1\ 883,86\ \text{Euros} + 37,34\ \text{Euros} = 1\ 921,21\ \text{Euros}$$

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 la disposition du PRENEUR au siège du BAILLEUR dans le mois suivant l'envoi du décompte.

ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci versera, à la signature du présent bail, une somme de mille huit cent quatre vingt trois Euros, quatre vingt six centimes (1 883,86 Euros), correspondant à un 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.

SG
V

Par 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.

De convention expresse entre les parties, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

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 parfait 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.

ARTICLE 10 : CLAUSE PENALE :

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, 8 jours après une simple lettre recommandée avec avis de réception envoyée par LE BAILLEUR, LE PRENEUR devra de plein droit payer en sus de l'échéance due et des intérêts de retard y attachés, dix pour cent (10%) de la somme due pour couvrir LE BAILLEUR tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement, que des frais, diligences et honoraires qu'il pourrait être amené à exposer pour le recouvrement des sommes à lui dues.

ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE :

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 des conditions et obligations du présent bail qui sont toutes de rigueur, et un 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.

SG

W

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 pour chaque jour de retard à dix pour cent (10%) du dernier loyer mensuel.

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, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux.

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 (ancien article 37 de la loi du 25 janvier 1985), l'autorisant à ne pas poursuivre l'exécution de certains contrats.

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 12 : DISPOSITIONS DIVERSES :

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de l'installation de ses propres lignes téléphoniques, de son installation électrique et de chauffage, de la ventilation des locaux conforme 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.

SG

U

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-droit 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.

ARTICLE 15 : ENREGISTREMENT :

Au cas où l'enregistrement du présent bail serait requis, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 16 : CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE :

Il a été délivré par la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées, siège social, 42, rue du Languedoc, 31000 TOULOUSE, en date du 26 avril 2002, une caution bancaire solidaire au profit du BAILLEUR, sous signature de Monsieur Jean Paul SOUQUE, Directeur de la Production Bancaire, d'un montant de **11 303,16 Euros** correspondant à 6 mois de loyer et toutes charges, taxes et accessoires, valable pendant toute la durée du bail de 9 ans.

SG



ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE :

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

- LE BAILLEUR : en son siège social,
- LE PRENEUR : dans les lieux à lui loués,
- LA CAUTION SOLIDAIRE : en son siège social.

Fait en 2 exemplaires originaux, dont 1 copie sera remise par LE
PRENEUR à LA CAUTION SOLIDAIRE

SG
A TOULOUSE
Le 24/05/2002

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

OPAC

TOP FLEURS

Le Directeur Général,

La Gérante,



H. KOPEC.

O.P.A.C. TOULOUSE

27, RUE ROQUELAINE
31069 TOULOUSE CEDEX

TÉL. : 61 99 72 72

FAX : 61 99 72 99

lu et approuvé
S. ou eon

G. [REDACTED]

