

BAIL COMMERCIAL

Articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

TOULOUSE METROPOLE HABITAT, Office Public de l'Habitat de la Métropole Toulousaine, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 7, rue de Sébastopol à Toulouse (31000), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 400.121.463 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 par son DIRECTEUR GENERAL, Luc LAVENTURE, agissant en vertu d'une délibération en date du 07 mai 2015, ayant délégué sa signature, à Monsieur Mickaël FOUILLOU, Directeur de la Gestion Locative, suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 11 mars 2019,

Dénommé ci-après, le « BAILLEUR » ou « TOULOUSE METROPOLE HABITAT »

D'une part,

Et

L'Association dénommée INSERVICES, L'AUTONOMIE PAR LA SOLIDARITE, association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège est sis à PLAISANCE DU TOUCH (31830), 1 Rue Agricole Perdiguier, appartement 70, immatriculée au Registre National des Associations sous le numéro W 313017942, représentée aux présentes par sa Présidente Madame ~~Madame SAINT-ANDRÉ VENTURIN~~

Dénommé ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

TOULOUSE METROPOLE HABITAT est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à TOULOUSE (31300), 43 à 49 Avenue de Grande Bretagne, et notamment propriétaire d'un local que le Preneur se déclare intéressé à prendre désormais en location commerciale aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par la présente convention.

En conséquence de quoi et selon accord amiable et exprès entre les parties soussignées, il a été décidé de conclure entre TOULOUSE METROPOLE HABITAT et l'Association dénommée INSERVICES, L'AUTONOMIE PAR LA SOLIDARITE un bail commercial à effet du **3 décembre 2019**, selon les modalités qui vont suivre, lesquelles annulent et remplacent toutes conventions antérieures qui auraient pu être signées.



CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

ARTICLE 1 – OBJET DU BAIL ET DESIGNATION DES LIEUX

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte de les prendre en location les locaux désignés aux « *conditions particulières* », dans le cadre du statut légal des baux commerciaux institué par les Articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées.

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail prendra effet à la date indiquée aux « *conditions particulières* ».

Il aura, à compter de cette date, une durée de neuf années entières et consécutives.

Toutefois le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce. Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce.

Par dérogation, le Preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou en cas d'invalidité a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 ; Il en est de même pour ses ayants-droit en cas de décès du Preneur.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités en vue de leur location et dispense le Bailleur d'en faire une plus ample description que celle figurant aux « *conditions particulières* ».

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

- Si les parties n'ont pas dressé d'état des lieux d'entrée :

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir dans la quinzaine des présentes à ses frais et en présence du Bailleur ou lui dument appelé un état des lieux.

- Si les parties dressent un état des lieux d'entrée :

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation. Un état des lieux contradictoire a été dressé entre les parties avant la conclusion du bail et demeurera annexé au présent bail

Il est précisé que le Bailleur n'a effectué aucuns travaux lors des trois dernières années. Le Bailleur n'envisage pas d'effectuer de travaux, à défaut il en informera le Preneur.

ARTICLE 3 - DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du Bailleur dans le délai sus-indiqué, le Preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DU BAIL

1) Destination et jouissance

Les lieux devront être occupés exclusivement à l'usage et pour la destination prévus aux « conditions particulières ».

Le Preneur utilisera les lieux paisiblement et de manière à ne pas nuire à la tranquillité des voisins et des tiers.

Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit ou précaire.

2) Sécurité

Le Preneur devra veiller au respect de la réglementation administrative et des règles de sécurité relatives à la catégorie de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le Bailleur n'assumant, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil, aucune obligation de garantie.

3) Autorisations administratives

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, concernant l'utilisation des locaux loués et, le cas échéant, leur ouverture au public. Il devra effectuer toutes formalités et prendra à sa charge tous frais qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exercice de son activité et dégage, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

4) Sous-location – cession – changement d'état du Preneur

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

mf

C-S-A

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, dans ce cas, 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 Accusé de Réception, 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 Accusé de Réception, en respectant un délai de prévenance d'au moins quinze (15) jours. 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 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

mf

C.S-A

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.

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 Accusé de Réception, 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 susvisé, de sa décision, par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception. 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.

5) Obligation de garnissement des lieux et d'exploitation

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.

6) Travaux

a. Travaux de réparation et d'entretien

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code Civil, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations locatives.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucunes réparations autres que celles énoncées par l'article 606 du Code Civil. Il est donc contractuellement convenu que toutes les autres réparations sont définies comme des réparations d'entretien.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

mk

C.S-A

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures et intérieures en état de fraîcheur. Il est ici précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et mêmes les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires (y compris par vétusté ou force majeure) au cours du bail aux devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture s'ils existent, des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin du bail en parfait état d'utilisation.

Le Preneur devra aviser immédiatement, avec confirmation écrite, le Bailleur de toute réparation incombant à ce dernier, ainsi que de toutes détériorations, destructions ou accidents causés aux locaux loués ou survenus du fait de ceux-ci, sous peine de s'être rendu responsable des conséquences pouvant résulter de son silence ou de son retard. Le Preneur s'oblige, à l'effet de permettre le cas échéant, la mise en œuvre de garanties biennale ou décennale, à dénoncer au Bailleur, dès leur constatation, les malfaçons, vices ou défauts affectant les constructions.

Le Preneur devra procéder, sans délai et à ses frais, à la destruction de tous rongeurs et autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués. Il devra prendre toutes les mesures de protection nécessaires contre le gel.

Au départ du Preneur, un état des lieux de sortie sera contradictoirement établi. A défaut la partie la plus diligente pourra prendre l'initiative de faire dresser cet état des lieux par huissier de justice, aux frais partagés par moitié d'entre chacune des parties.

b. Travaux d'amélioration et d'aménagement et constructions réalisés par le Preneur

Le Preneur ne pourra procéder dans les lieux loués à aucun aménagement, à aucune installation, ni à aucun équipement touchant au gros œuvre ou modifiant la distribution intérieure, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les plans et descriptifs des aménagements, installations ou équipements projetés par le Preneur devront être joints à la demande d'autorisation.

Au départ du Preneur, tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements qu'il aura effectués deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur.

c. Travaux imposés par la réglementation dans le cadre de l'activité du Preneur :

Le Preneur aura à sa charge exclusive tous travaux exigés par l'administration et/ou la puissance publique pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène, de salubrité, d'environnement et d'accès, normes tant nationales que communautaires, liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros-œuvre et à la toiture.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires compte tenu de l'activité exercée.

Mise aux normes des locaux pour l'accessibilité aux personnes handicapées :

La mise en conformité des locaux pour l'application des normes d'accessibilité des locaux aux personnes handicapées conformément à l'Arrêté du 1er août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur

nt

C.S.A

construction ou de leur création sera intégralement à la charge du Preneur tant sur les travaux intérieurs qu'extérieurs.

d. Dispositions communes aux travaux

Le Preneur exécutera tous les travaux visés aux paragraphes a), b) et c) ci-dessus sous sa seule responsabilité et sans recours contre le Bailleur. Il devra recueillir toutes les autorisations administratives et autres et souscrire toutes les polices d'assurance qui s'avèreraient nécessaires et, notamment, les polices légalement obligatoires, exiger des entreprises une couverture suffisante de leurs responsabilités professionnelle, contractuelle, délictuelle et quasi-délictuelle.

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le Preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Aux termes de l'article L 145-40-2 (modifié par la loi du 18 Juin 2014) tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts taxes et redevances liées à ce bail comportant la répartition entre Bailleur et Locataire).

e. 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 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 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.

7) Enseignes

Le Preneur, s'il entend apposer une enseigne, devra soumettre le projet au Bailleur pour recueillir son agrément qui ne pourra être qu'express et par écrit.

Et, en toutes hypothèses, le Preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des divers coûts afférents à ces enseignes.

Et, étant ici d'ores et déjà précisé et convenu entre les parties que cette enseigne ne pourra être posée en façade que sur l'assiette des lieux loués. Cette enseigne devra respecter la réglementation d'urbanisme, et du règlement de copropriété, le cas échéant.

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.

8) Climatisation

Les appareils de climatisation, les extracteurs d'air, pompes à chaleur, et autres équipements analogues, devront être conçus, s'il en est installé par le Preneur, de manière à n'entraîner

ML

C.S-A

aucune nuisance pour les autres occupants de l'immeuble sous réserve de solliciter les autorisations nécessaires ainsi que l'accord du Bailleur.

9) Responsabilité et recours

Le Preneur ne pourra faire aucune demande de réduction de loyer ni exercer aucun recours contre le Bailleur :

- en cas d'irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue, le Bailleur s'engageant à faire diligenter les entreprises concernées dès qu'il a connaissance d'un tel désordre.
- en cas de vol, pillages, destructions ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

Il renonce à tout recours contre le Bailleur pour trouble de jouissance provenant des tiers et fait son affaire personnelle des actions à engager contre ces derniers, le Bailleur le subrogeant dans ses droits à cet effet.

• 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.

• 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.

• 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.

10) 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

MF

CS-A

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.

11) Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter la contribution Foncière des Entreprises et tous impôts incombant au Preneur mais dont le Bailleur est ou pourrait être tenu comme responsable à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers et mobilier professionnel.

12) Abonnements et branchements

Le Preneur fera son affaire de tous les abonnements et branchements pour fourniture d'eau, d'électricité, de téléphone et tout autre abonnement ou branchement futur qui lui incomberait.

13) Visite des lieux

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrés pour l'entreprise de 9h00 à 11h00 et de 14h00 à 17h00, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

1) Loyer

Le loyer est dû à compter de la date de prise d'effet du bail.

a) Loyer annuel de base

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Hors charges dont le montant est indiqué ci-après aux « *conditions particulières* ».

Le loyer sera payable en douze termes égaux et d'avance par prélèvement bancaire, le premier jour de chaque mois.

Le Bailleur déclare ne pas avoir opté pour l'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

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.

b) Indexation du loyer annuel de base

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 de début du bail.

Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) par l'I.N.S.E.E. dont l'indice de base est indiqué ci-après.

Indice de référence = indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2019.

Valeur : 115,21

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 pour 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 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 extrajudiciaire.

2) Charges

Le Preneur devra rembourser au Bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués et ci-après énoncées :

- Sa consommation d'eau, suivant les indications du compteur divisionnaire installé dans les lieux loués, ainsi que les frais de location, d'entretien, de relevé et de réparation [notamment en cas de gelée] dudit compteur.
- L'eau et l'électricité nécessaire aux services généraux de l'immeuble.
- La taxe de balayage calculée sur la base de la valeur locative du bien donné à bail éditée sur le relevé de matrice délivrée par les services du cadastre ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères calculée sur la base de la valeur locative du bien donné à bail éditée sur le relevé de matrice délivrée par les services du cadastre ;
- Les frais de menu entretien locatif des services généraux de l'immeuble ;
- les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses afférentes aux locaux loués, y compris toutes les charges de copropriété, honoraires Syndic si l'immeuble est en copropriété, assurances.
- La taxe foncière inhérente aux locaux loués

De sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit un loyer dit net de charges.

Ces charges seront payées de la manière suivante : pour couvrir les charges, le Preneur versera chaque mois en sus du loyer une provision indiqué *aux conditions particulières*

Lors de la signature du bail la provision sera calculée « prorata temporis » sur la base de la durée restant à courir du mois alors en cours.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé suivant le cas.

Les pièces justificatives seront mises à disposition du Preneur au domicile du Bailleur ou en tout endroit préciser par ce dernier pendant une durée d'un mois à compter de l'émission par le Bailleur au Preneur de l'arrêté des comptes.

La première provision mensuelle est fixée aux « *conditions particulières* ».

3) Dépôt de garantie

Le Preneur a versé à la signature du présent bail, à titre de dépôt de garantie, au Bailleur qui le reconnaît, une somme correspondant à UN mois de loyer Hors Taxe et hors charges, et dont le montant sera précisé aux « *conditions particulières* ».

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt.

Le dépôt de garantie sera affecté, à l'expiration du bail ou lors de sa résiliation anticipée, pour quelque cause que ce soit, au règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur, étant précisé que le Preneur ne pourra en aucun cas imputer sur ce dépôt les échéances de loyer et de charges.

Lors de la révision annuelle du loyer, le dépôt de garantie sera augmenté ou diminué, de façon à toujours correspondre à UN mois de loyers Hors Taxe et hors charges. Les suppléments de versements ou les remboursements devront être effectués à première demande.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution par le Preneur de l'une de ses obligations, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus et à courir jusqu'à la fin du présent bail, du coût des réparations à la charge du Preneur et sous réserve des dommages et intérêts qui pourront être dus au Bailleur.

ARTICLE 6 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, de la TVA correspondante ou des charges, ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des autres stipulations du bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette résiliation en justice, un mois après un commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter (adressée par acte extrajudiciaire) et resté infructueux.

Le Bailleur reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du Preneur, prononcée par ordonnance de référé, sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause, et sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus et à courir jusqu'à la fin du présent bail et du prix des réparations à la charge du Preneur, sous réserve de tous autres dus, droits ou actions.

ARTICLE 7 – GARANTIES

Elles sont indiquées et formulées aux « *conditions particulières* ».

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts selon l'usage sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du Preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture du magasin.

ARTICLE 9 - DECLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- Qu'il a la libre disposition des locaux présentement loués, qu'il en est l'entier et seul propriétaire
- Qu'il n'est sous le coup d'aucune injonction particulière, notamment de mise en conformité et que les locaux loués ne comportent pas de matériaux contenant de l'amiante
- Que les locaux loués ne présentent pas de risque d'accessibilité au plomb pour les occupants des locaux loués
- Que les locaux loués ne sont pas contaminés par les termites ou tous autres insectes xylophages.

ARTICLE 10 - ABSENCE DE SINISTRE

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances)

ARTICLE 11 - DECLARATION DU PRENEUR

Le Preneur déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet du bail, à l'intérieur de ce plan de protection. Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document. En connaissance de cause, il requiert l'avocat de recevoir le présent acte faisant son affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

ARTICLE 12 - DROIT DE PRÉFÉRENCE :

• DU BAILLEUR :

En cas de mise en vente du fonds de commerce par le Locataire, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence au prix proposé par le Locataire. En conséquence le Locataire notifiera par lettre recommandée avec Accusé de Réception son intention de céder son affaire en indiquant le prix et les modalités souhaitées au Bailleur afin que ce dernier dans un délai d'un mois puisse se porter acquéreur au prix indiqué par le Locataire.

• DU PRENEUR :

En cas de mise en vente des locaux commerciaux par le Bailleur, il en informera le Preneur par Lettre Recommandée avec Accusé de réception ou Remise en mains propres contre récépissé ou émargement. Cette notification doit à peine de nullité indiquer prix et les modalités souhaitées par le Bailleur. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier dispose d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation le Preneur dispose à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur d'un délai de DEUX MOIS pour la réalisation de la vente. (ART L 145-46-1). Si le Preneur notifie son intention de recourir à un prêt, il bénéficie d'un délai de réalisation de la vente de QUATRE MOIS.

guf

C-8-A

ARTICLE 13 -REDRESSEMENT/LIQUIDATION JUDICIAIRES DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 145-45 du Code de Commerce, le redressement et la liquidation judiciaires du Preneur n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille.

Si le redressement ou la liquidation judiciaire du Preneur venait à se produire, le Bailleur se réserve le droit de mettre en demeure l'administrateur judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 37 du Code des Procédures Collectives, afin de continuer ou de résilier ledit bail.

A cet égard, et afin de permettre au Bailleur cette faculté, le Preneur s'oblige à informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 7 jours de sa déclaration de cessation de paiement, le Preneur reconnaissant expressément que le non-respect de ce formalisme sera constitutif d'une faute.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et le Preneur en les lieux loués. Les parties conviennent en outre que toutes les contestations relatives au présent acte seront exclusivement du ressort des tribunaux du lieu de situation des lieux loués.

ARTICLE 15 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet des présentes et son terrain d'assiette, n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

CHAPITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT

Dans ce chapitre II, seuls sont repris les articles des conditions générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.



ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LIEUX

Désignation du bien immobilier objet du bail

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, édifié sur un terrain situé à TOULOUSE (31300), 43 à 49 Avenue de Grande Bretagne, et figurant au cadastre de la Ville de TOULOUSE sous les références qui suivent :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
844 AD	242	43 Avenue de Grande Bretagne	00ha27a03ca
844 AD	243	43 Avenue de Grande Bretagne	00ha06a95ca
Contenance totale			00ha33a98ca

Précision étant faite que les parcelles cadastrées 844 AD 242 et 844 AD 243 sont issues de la division de la parcelle alors cadastrées 844 AD 207, par suite d'un document d'arpentage régulièrement établi par Monsieur GUILLET, géomètre expert à ALBI (Tarn), le 10 juin 2016 sous le numéro 643 W publié à la conservation des hypothèques de Toulouse.

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par acte authentique reçu par Maître ESTRADE notaire à TOULOUSE le 12 septembre 2016 et dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2 le 7 octobre 2016 volume 2016 P n° 10910.

Les locaux suivants :

Lot Numéro 82

Au Rez-de-Chaussée : un ensemble de locaux à usage commercial ou à usage de bureaux professionnels, sociaux ou commerciaux ou de locaux d'activités, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, accessible directement sous la galerie couverte, avec sortie sur l'arrière du bâtiment, portant le numéro Local Commercial 4 sur les plans schématiques ci-annexés, et comprenant : quatre pièces, une salle d'eau et un W.C d'une superficie d'environ 70m².

Et les cent cinq / dix millièmes (105/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Portant les références dans les livres de TOULOUSE METROPOLE HABITAT le numéro 01 0181 61 0004

Diagnostics techniques :

- Amiante :

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la Santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé publique, et remet au Preneur la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet sera tenu à

disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la Santé publique

- Diagnostic de Performance Energétique :

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.

- Risques naturels et technologiques :

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, les locataires 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 approuvés, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Le Bailleur remet au Preneur qui le reconnaît un Etat des Risques Naturels et Technologiques prescrit par les dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement.

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance tant par lui-même que la lecture qui lui en a été faite, des risques naturels et technologiques et des documents qui lui sont annexés dont une copie lui a été remise.

DOCUMENTS D'URBANISME

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont ci-annexés.

Le Preneur a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le rédacteur.

1- Note de renseignements d'urbanisme :

Il a été obtenu auprès de la mairie de TOULOUSE en date du 17 mai 2019 une note de renseignements d'urbanisme concernant les locaux sis à TOULOUSE (31300), 43 à 49 Avenue de Grande Bretagne référence cadastrale 844 section AD numéros 242 et 243 de laquelle il résulte notamment :

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME :

☐ *Vu la révision générale du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole - commune de Toulouse - approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 27 juin 2013, vu la modification du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole - commune de Toulouse - approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 10 novembre 2016, et mis à jour par arrêté en date du 15 mai 2017.*

☐ *Arrêté préfectoral du 11 juin 2001 contre les termites*

☐ *Terrain non inclus dans des zones définies par décret en C.E., concernant les mines ou carrières ou exposées à la sismicité.*

☐ *Justification de la constructibilité du terrain antérieure à 18 ans : pour connaître les dispositions du PLU applicables il y a 18 ans, en application de l'article 317 B III du CGI annexe II pour l'application de l'exonération prévue à l'article 1529 du CGI, vous pouvez vous rendre sur le site suivant : <http://www.toulouse-metropole.fr/services-proximite/plan-local-d-urbanisme/toulouse>*

☐ *Opération Amélioration Habitat : non*

- ❑ *Déclaration d'Utilité Publique : non*
- ❑ *Ravalement : Immeuble non éligible aux subventions*
- ❑ ***Zone de réglementation des enseignes : ZPR4***
- ❑ ***Périmètre de protection de monument historique classé ou inscrit (rayon de 500m)***
- ❑ *T5 : Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de TOULOUSE BLAGNAC*
- ❑ *Règlement graphique : espace vert*
- ❑ *DPU : Périmètre de droit de préemption urbain SIMPLE*
- ❑ *ITT - Infrastructure routière de catégorie : 3 - Largeur bruit : 100 m*
- ❑ *Périmètre de délimitation des zones à potentiel radon arrêté du 27/08/2018 : catégorie 1 pour plus d'information veuillez consulter le site <https://www.irsn.fr>*
- ❑ *Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles "Sécheresse"*
- ❑ *Territoire de diversité, dans la ville : Mixité dans la Ville - T5*
- ❑ *PT2 : Protection contre les obstacles relatifs au faisceau hertzien GRISOLLES EDF - RAMONVILLE*
- ❑ *PT1 : Protection contre les perturbations électromagnétiques du centre de TOULOUSE LA CEPIERE*
- ❑ *PT1 : Protection contre les perturbations électromagnétiques de la station TOULOUSE - MURET EDF*
- ❑ *T5 : Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de TOULOUSE BLAGNAC*
- ❑ *Performance énergétique : indice B*
- ❑ *Zone d'influence de la station de métro ARENES (Règlement Art.12) ARENES*
- ❑ *Zone d'influence de la station de métro PATTE-D'OIE (Règlement Art.12) PATTE-D'OIE*
- ❑ *Zone d'influence de la station de métro SAINT-CYPRIEN (Règlement Art.12)*
- ❑ *Zonage PLU : UI11c*
- ❑ *EL2 : Servitude zone submersible (Garonne)*
- ❑ *PT2 : Servitude de protection contre les obstacles non métalliques du centre d'émission numéro 33 - Altitude (NGF) : 217*
- ❑ *PT2 : Servitude de protection contre les obstacles non métalliques du centre d'émission numéro 33 - Altitude (NGF) : 218*
- ❑ *PT2 : Servitude de protection contre les obstacles non métalliques du centre d'émission numéro 33 - Altitude (NGF) : 219*
- ❑ *PT2 : Servitude de protection contre les obstacles non métalliques du centre d'émission numéro 33 - Altitude (NGF) : 218*
- ❑ *PT2 : Servitude de protection contre les obstacles non métalliques du centre d'émission numéro 33 - Altitude (NGF) : 219*
- ❑ *PT2 : Servitude de protection contre les obstacles non métalliques du centre d'émission numéro 33 - Altitude (NGF) : 217*

☐ *Périmètres de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial (Art. L214-1 du Code de l'urbanisme)*

2- Péril :

Préalablement à la présente location, il a été obtenu auprès de la **Pôle Sureté Sécurité Batimentaire Direction Générale aux Sécurités** de la Mairie de TOULOUSE en date du 17 mai 2019, une attestation de laquelle il résulte notamment :

« Le bien ne fait pas à ce jour, l'objet d'un arrêté de péril ou d'une procédure »

3- Alignement :

Préalablement à la présente location il a été obtenu auprès du pôle territorial Centre de TOULOUSE METROPOLE un certificat d'alignement en date du 17 mai 2019 duquel il résulte notamment :

« Le bien n'est pas affecté par une servitude d'alignement »

« Le bien n'est pas affecté par un emplacement réservé »

4- Numérotage :

Préalablement à la présente location il a été obtenu auprès du pôle territorial Est de TOULOUSE METROPOLE un certificat de numérotage en date du 17 mai 2019 duquel il résulte notamment :

« Le bien est référencé à la Mairie de TOULOUSE à l'adresse :

- 43 AV DE GRANDE BRETAGNE
- 45 AV DE GRANDE BRETAGNE
- 47 AV DE GRANDE BRETAGNE
- 49 AV DE GRANDE BRETAGNE

5- Hygiène :

Préalablement à la présente location il a été demandé auprès du Service Communal d'Hygiène et Santé de la Mairie de TOULOUSE une attestation de laquelle il résulte notamment que le bien :

La Directrice du Service Communal d'Hygiène et de Santé atteste que l'immeuble sis à TOULOUSE : 43 Avenue de Grande Bretagne

En matière de salubrité :

- ne fait pas l'objet à ce jour d'un arrêté préfectoral concluant à l'insalubrité ou à l'interdiction d'habiter de tout ou partie de celui-ci en application des articles L1331-26 à L1331-31 (anciens articles L26 à L32) du Code de la Santé Publique. - n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de M. le Préfet d'avoir à mettre fin à l'occupation d'un local relevant de l'article 1331-22 (ancien article L43 du même code).

En matière d'assainissement :

nf

C-S-A

Depuis le 1er juillet 2012, la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE) facturée à l'étape de l'autorisation d'urbanisme est remplacée par une nouvelle participation financière : la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), qui ne peut être exigible qu'une fois le bon raccordement de l'immeuble au réseau EU public contrôlé.

Ces évolutions réglementaires ont entraîné la modification du règlement du service assainissement Toulouse Métropole qui était appliqué par le Service Communal d'Hygiène et de Santé sur le territoire toulousain.

Dans ces conditions, à partir du 1er février 2013, les attestations de conformité concernant l'assainissement ne seront plus délivrées par le S.C.H.S. de la ville de Toulouse. Si vous le souhaitez, vous pourrez obtenir un certificat de raccordement auprès de Veolia, après contrôle effectif du branchement (prestation payante).

Vous pouvez adresser vos demandes à :

Veolia eau 2 chemin de Daturas 31200 TOULOUSE ou au 0811 902 903

Les immeubles n'étant pas soumis à visite systématique en matière d'hygiène et de salubrité, la présente attestation ne préjuge pas de l'état de l'immeuble. Elle ne renseigne ni sur l'état actuel des lieux ni sur les conditions de leur usage ou de leur exploitation.

Par ailleurs, le SCHS souhaite attirer les vendeurs et futurs acquéreurs sur les points suivants (cf.PJ) relatifs à la mise à la location des logements par nature impropres à l'habitation (combles, caves...).

AVERTISSEMENT DU LOCATAIRE

Ainsi qu'il résulte de la note de renseignements d'urbanisme délivré le 17 mai 2019, par la Mairie de TOULOUSE qui est ci-annexé, l'IMMEUBLE, objet des présentes, est situé à l'intérieur du périmètre de protection institué autour d'un monument historique prévu par l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine.

Le Preneur reconnaît avoir été averti, des effets d'une telle situation par suite des dispositions du 1er alinéa de l'article L.621-31 du Code du patrimoine qui dispose :

« Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. »

Il reconnaît en outre être informé que cette autorisation doit être donnée par l'architecte des Bâtiments de France ou le préfet de région avant toute obtention d'une autorisation d'occupation du sol, qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'un permis de démolir, d'une déclaration de travaux, d'une autorisation de lotir, de camping ou de caravaning, d'affichage publicitaire, de la pose d'enseigne ou de préenseigne.

CONDITION PARTICULIERE A L'IMMEUBLE

Il résulte du règlement de copropriété ce qui suit :

« Les locaux du rez-de-chaussée pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce ou artisanat, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la tranquillité de l'immeuble, notamment par les bruits qui seraient produits ou les odeurs qui seraient

dégagées. Les occupants des locaux commerciaux devront faire leur affaire personnelle de la mise aux normes de leurs locaux en application des réglementations administratives concernant les isolations phoniques et les règles d'hygiène (évacuation des odeurs, ventilation etc)

Aucune activité nocturne ne sera autorisée. »

« ERP – ACCESSIBILITE »

Le Preneur déclare que le fonds de commerce qui sera exploité dans les locaux objet des présentes est un Etablissement Recevant du Public (ERP) classé en 5ème catégorie mais qu'aucun arrêté d'ouverture au public n'a été délivré par la mairie.

Le futur exploitant déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et des obligations en matière d'établissement recevant du public et en faire son affaire personnelle.

Le rédacteur des présentes rappelle au Preneur que les caractéristiques des dégagements du local commercial 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 les 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 du local avec ses 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.

Tableau des 5 catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
De 701 à 1500 personnes	2ème
De 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	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

nk

C.8-A

ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Le Bailleur déclare que les locaux présentement loués sont conformes aux dispositions d'accessibilité des personnes handicapées et aux normes actuellement en vigueur

Le Preneur en prend acte, s'engageant à faire en sorte que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient prises en compte dans le cadre de son activité. Il s'interdit à ce titre d'exercer tout recours de quelque nature que ce soit à l'encontre du Bailleur.

En outre, le rédacteur des présentes rappelle au Preneur les nouvelles dispositions issue de l'ordonnance du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP), des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées est publiée au JO.

Les propriétaires ou exploitants d'ERP dont les locaux étaient non conformes au 1er janvier 2015 aux normes d'accessibilité pour les handicapés devaient déposer, au plus tard le 27 septembre 2015, un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP). - Le non-respect de cette obligation est assorti de sanctions pénales et financières.

L'article L. 111-7-3 du Code de la construction et de l'habitation est réaménagé pour adapter le régime d'octroi des dérogations aux règles d'accessibilité en permettant les décisions implicites d'acceptation et en limitant la conformité à l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité à certains cas. Une décision explicite et l'avis conforme restent toutefois nécessaires pour les demandes de dérogation faites pour les établissements de 1re et 2e catégories.

Par ailleurs, cet article est adapté pour :

- Rendre ces dérogations mobilisables par tous les ERP dans un cadre bâti existant ;
- Expliciter la notion de dérogation pour disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences ;
- Et prendre en compte, à travers des dérogations, accordées d'office le cas échéant, la situation des ERP quand ceux-ci existent et doivent être mis en accessibilité ou quand ils sont en cours de création et lorsqu'ils sont situés dans des copropriétés à destination principale d'habitation et que l'assemblée générale de la copropriété a refusé les travaux.

L'article 3 de l'ordonnance du 26 septembre 2014 modifie le Code de la construction et de l'habitation pour créer l'ensemble des dispositions régissant l'utilisation de l'Ad'AP pour les ERP et pour les installations ouvertes au public. Il s'agit d'un nouvel outil utilisé par un propriétaire ou un exploitant pour mettre en accessibilité son patrimoine, dans un calendrier allant au-delà de la date butoir du 1er janvier 2015 (instaurée par la loi du 11 février 2005), lorsqu'il n'y a toujours pas d'accessibilité à cette date.

Plus précisément, l'Ad'AP est un dispositif obligatoire pour les propriétaires et exploitants d'un ou plusieurs ERP ou d'installations ouvertes au public se trouvant, au 31 décembre 2014, dans une situation de non-conformité avec les règles d'accessibilité. Ces acteurs avaient alors l'obligation de s'engager dans un calendrier précis (1 à 3 ans) (CCH, art. L. 111-7-5). Ces agendas s'adressent ainsi aux maîtres d'ouvrage et aux exploitants d'ERP ou d'installations ouvertes au public et décrivent les travaux pluriannuels de mise en accessibilité d'un ou plusieurs de leurs établissements ou installations. Le dépôt doit s'effectuer en mairie ou en préfecture. Le contenu de l'Ad'AP est également défini (programmation des travaux ou des

nk

C.S-A

autres actions nécessaires à la mise en accessibilité, financements, etc.).

L'ordonnance du 26 septembre 2014 précise ainsi :

- Les délais pour le dépôt de l'agenda (le demandeur doit déposer la demande d'approbation de l'agenda dans les 12 mois à compter de la publication de l'ordonnance (dans ses déclarations et pour simplifier, la secrétaire d'Etat a déclaré « à partir du 1^{er} janvier 2015 et jusqu'au 1^{er} octobre 2015 ») ;
- Les cas dérogatoires de prorogation des délais de dépôt quand le demandeur ne peut s'engager sur des éléments de programmation financière sincère ;
- Les délais d'approbation de l'agenda ;
- L'autorité administrative qui approuve l'agenda (préfet du département dans lequel sont situés le ou les établissements ou installations concernés et préfet de département du siège du demandeur pour un agenda d'accessibilité programmée qui dépasse le cadre départemental) ;
- les modulations possibles de la durée de l'agenda (de un an à trois périodes de trois ans) (V. CCH, art. L. 111-7-7 ajouté). Pour les ERP de 5^e catégorie, la durée d'exécution de l'Ad'Ap ne pourra excéder 3 années (V. CCH, art. L. 111-7-7, I).
- les modalités de prorogation des délais d'exécution de l'agenda dans différents cas de figure (force majeure, graves difficultés techniques, financières ou autres) (CCH, art. L. 111-7-8).

Le dépôt de l'agenda d'accessibilité programmée (l'Ad'AP) suspend, sur la durée de l'agenda, le risque pénal prévu par la loi du 11 février 2005 (amende de 45.000 € pour les personnes physiques, 200.000 € pour les personnes morales et peine de prison pouvant aller jusqu'à 3 ans en cas de récidive) alors que l'absence de dépôt soumet le gestionnaire à des sanctions pécuniaires et pénales (V. CCH, art. L. 152-4).

Ainsi, le demandeur qui n'a pas déposé une demande d'approbation de l'agenda avant la date prévue à cet effet est tenu :

- De payer une amende forfaitaire (de 1.500 euros pour un agenda portant sur un seul établissement recevant du public de 5^e catégorie et de 5.000 euros dans les autres cas) ;
- Et de réduire le temps de mise en accessibilité de son agenda du nombre de mois correspondant au retard, d'autre part.

Une sanction pécuniaire forfaitaire est prévue en cas d'absence non justifiée de transmission des documents de suivi, de transmission de documents de suivi manifestement erronés ou d'absence de transmission de l'attestation d'achèvement (CCH, art. L. 111-7-10).

Enfin, l'article L. 111-7-11 du Code de la construction et de l'habitation décrit dans quelles conditions le suivi de l'agenda mis en place peut, dans le cadre d'une procédure de carence, conduire à des sanctions plus importantes en cas de manquement aux engagements pris par le signataire de l'agenda. Les décisions prises suite à une telle procédure vont de la prolongation de délais de l'agenda, à la constitution d'une provision comptable assortie d'une injonction de finir les travaux, à la sanction pécuniaire, voire l'abrogation de la décision d'approbation de l'agenda pour les cas les plus graves.

mf

CS-A

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail d'une durée de neuf années prendra effet le **3 décembre 2019** pour se terminer le **2 décembre 2028**.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DU BAIL

Destination des lieux : elle est exclusivement réservée à l'activité **d'épicerie solidaire**.

Les horaires d'ouvertures et de fermetures seront les suivants :

- Du lundi au samedi de 8h00 à 19h00

Le Preneur déclare connaître les lieux pour les avoir visités, et prend en l'état le local. Les travaux d'aménagement, d'installation, de mise aux normes et d'embellissement du local, ainsi que sa mise en sécurité et en conformité avec l'activité exercée est à la charge du Preneur.

Réception du public dans le cadre de ses activités :

- a) Le Preneur déclare connaître les caractéristiques du local, et la réglementation des établissements recevant du public de 5^{ème} catégorie à laquelle il doit répondre.
- b) Il prend à sa charge exclusive les travaux et installations ou équipements prescrits par la réglementation des établissements recevant du public de 5^{ème} catégorie moins de 20 personnes. Il s'engage à procéder ou faire procéder régulièrement aux opérations d'entretien et de vérifications techniques de ces installations ou équipements.
- c) Il veillera afin que soit respecté strictement l'accueil simultané du nombre de personnes correspondant à la catégorie du local.

ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

1) Loyer

- a) Loyer annuel de base hors taxe et hors charges :

MONTANT : NEUF MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (9.240€) annuel

Soit 770 € mensuel hors charges,

N° du compte locataire : 84 298

2) Provisions pour charges :

Le Bailleur est fondé à demander au Preneur le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges locatives, telles qu'énumérées aux « CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT », « ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL », « 2) Charges ».

Les acomptes au titre des provisions seront réclamés au Preneur mensuellement terme à échoir en même temps que le loyer et suivant les mêmes modalités.

Le Bailleur procédera à une régularisation annuelle de ces charges en fonction des dépenses réelles engagées. Les nouvelles provisions de l'année n+1 varieront en fonction de cette régularisation.

Les provisions de charges mensuelles sont estimées à : 35,73 €

Elles comprennent : provision sur l'entretien charges générales (2,13 €), provision mensuelle sur la taxe des ordures ménagères (14,60 €), provision mensuelle pour l'eau froide (19 €).

En sus, le Preneur remboursera au Bailleur la taxe foncière afférant au local loué qui était évaluée à 2.112 €.

Taxe à la valeur ajoutée

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.

3) Dépôt de garantie : SEPT CENT SOIXANTE DIX EUROS (770 €), soit UN terme de loyer hors charges.

4) L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) : celui en vigueur lors de la conclusion du présent bail soit le 2^{ème} trimestre de l'année 2019. Valeur : 115,21

ARTICLE 5 - DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas la formalité d'enregistrement.

ARTICLE 6 – FRAIS et HONORAIRES

Les frais et honoraires des présentes, ainsi que tous doubles sont à la charge du Preneur qui s'oblige à les régler directement au rédacteur de l'acte. Le montant des honoraires est fixé à la somme de 750 € HT

Fait à TOULOUSE,

En 3 exemplaires

Le deux décembre deux mille dix neuf

LE BAILLEUR « Lu et approuvé » 	LE PRENEUR « Lu et approuvé » 
---	---

