

## BAIL PROFESSIONNEL

### 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 Madame Claire VEYRAC, Directrice Gestion Locative, Syndic et Transactions Immobilières, suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 15 avril 2021.

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

**D'une part,**

Et

célibataire majeure, demeurant à TOULOUSE (31000).

Né à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_,

De nationalité française.

Ayant conclu de Pacte civil de Solidarité avec \_\_\_\_\_, notaire à \_\_\_\_\_

en date du \_\_\_\_\_

suivant acte reçu par Me \_\_\_\_\_ ainsi déclaré.

Titulaire d'une carte professionnelle d'éducateur sportif n°01117ED0043.

*Ci-après dénommée le « preneur »,*

**D'autre part,**

### **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Aux termes d'un acte administratif en date du 10 octobre 1996, TOULOUSE METROPOLE HABITAT, alors L'Office Public d'Aménagement et de Construction de TOULOUSE – OPAC TOULOUSE – établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège était alors sis à TOULOUSE (31), 27 Rue Roquelaine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 400.121.463, a acquis de la Ville de TOULOUSE un ensemble immobilier sis à TOULOUSE (31000), 1, 3 et 3 bis Avenue Maurice Hauriou et 2, 4, 6, 8, 10, 10 bis Avenue de la Garonnette,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de TOULOUSE le 6 novembre 1996, volume 96P numéro 10331.

W

Au sein de cet ensemble immobilier, **TOULOUSE METROPOLE HABITAT** est notamment propriétaire d'un local que le Preneur se déclare intéressé à prendre désormais en location professionnelle 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 METROPLE HABITAT** et \_\_\_\_\_ un bail professionnel à effet du **31 Août 2021**, selon les modalités qui vont suivre, lesquelles annulent et remplacent toutes conventions antérieures qui auraient pu être signées.

**Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :**

## **OBJET, DUREE**

### **Article 1 - Objet**

Le bailleur donne à bail par les présentes au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés les « locaux », aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et aux stipulations du présent contrat ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil qui n'y sont pas contraires.

Le preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat ainsi que les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble.

### **Article 2 - Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années qui commencera à courir **le 31 août 2021 pour se terminer le 30 août 2027**.

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas le renouveler, à condition de respecter un préavis de 6 mois. A défaut, le contrat se renouvellera tacitement pour une durée de six années.

Pendant le cours du bail, le preneur pourra à tout moment, en respectant un préavis d'au moins 6 mois, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux.

Les notifications visées au présent article devront être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

## **LOCAUX**

### **Article 3 - Désignation, état des locaux, diagnostics**

#### **3.1 Désignation**

##### **Désignation du bien immobilier objet du bail**

Dans un ensemble immobilier situé à TOULOUSE (31000), 1, 3 et 3 bis Avenue Maurice Hauriou et 2, 4, 6, 8, 10, 10 bis Avenue de la Garonnette sous les références qui suivent :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>Contenance</b>
817 AB	162	1 Avenue Maurice Hauriou	00ha10a26ca
817 AB	163	Avenue Maurice Hauriou	00ha00a07ca

817 AB	164	Avenue Maurice Hauriou	00ha07a44ca
817 AB	165	Avenue Maurice Hauriou	00ha00a23ca
<b>Contenance totale</b>			<b>00ha18a00ca</b>

Dans le bâtiment numéro 3, dans la résidence dénommée « Résidence Port Garaud », sise plus précisément **1 Avenue Maurice Hauriou**.

Le Lot n° 218 :

Tel qu'il figure dans le l'Etat descriptif de division :

Un local à aménager à usage commercial ou à usage de bureau professionnel, sociaux ou commerciaux ou de locaux d'activités, situé au rez-de-chaussée du bâtiment 3, avec vitrines en façade sur l'avenue Maurice Hauriou et sur l'avenue de la Garonnette, à l'angle de ces deux voies, accessible directement depuis ces deux voies, sans communication avec le reste de l'immeuble, et portant la mention « commerce 1 » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment.

Et les cent quinze / dix millièmes (115/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Il s'agit d'un local d'une surface de 65 m<sup>2</sup>.

**Précision étant faite que le local a été depuis lors aménagé et n'est pas livré brut de décoffrage.**

Le local est constitué d'une pièce principale d'environ 45 M<sup>2</sup>, deux pièces annexes de 8 M<sup>2</sup> environ chacune, toilettes et lavabo.

Inscrit dans les livres de TOULOUSE METROPOLE HABITAT sous la référence 02 0161-61 0004.

Le preneur déclare avoir une bonne connaissance des locaux pour les avoir vus et visités avant les présentes.

### **Etat descriptif de division**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division – Règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé établie par Maître Marie-Claude OLIVIE LATOUR, avocat à TOULOUSE, déposé au rang des minutes de Maître AYMARD notaire à TOULOUSE le 02 mars 2006, et dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau de la Conservation des Hypothèques de TOULOUSE le 07 mars 2006, référence 2006 D n°6064, volume 2006P n°3379.

### **« ERP – ACCESSIBILITE »**

Le Preneur déclare que le fonds de commerce qui sera exploité dans les locaux objets des présentes est un Etablissement Recevant du Public (EPR) 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

### **ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES**

Les parties reconnaissent être parfaitement informé des dispositions de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, laquelle impose notamment une mise aux normes à respecter à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour un établissement recevant du public, et ses décrets et arrêtés d'application.

L'article L111-7-3, du Code de la Construction et de l'Habitation stipule que les « établissements existants recevant du public doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public. L'information destinée au public doit être diffusée par des moyens adaptés aux différents handicaps.

La loi prévoit des sanctions en cas de non-respect de ces obligations d'accessibilité (amende de 45.000 €, pouvant être portée à 75.000 € et assortie d'une peine d'emprisonnement de six mois en cas de récidive, voire fermeture de l'établissement concerné.)

Depuis le 31 mars 2019, les gestionnaires d'ERP devront, pour répondre à leurs obligations de mise en accessibilité, déposer des demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale.

Des dérogations exceptionnelles peuvent être accordées aux établissements recevant du public dans trois situations :

- Démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité de l'établissement ;
- En raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ;
- En cas de disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences ;

Ces dérogations peuvent être accordées après avis conforme de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité, et elles s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitutions.

**Le Preneur s'interdit d'exercer tout recours de quelque nature que ce soit à l'encontre du Bailleur.**

### **3.2 État de livraison**

Le preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au bailleur d'y effectuer des travaux.

Le preneur déclare vouloir y entreprendre à sa charge des travaux d'aménagement et/ou de remise en état que le bailleur a d'ores et déjà autorisés (peinture et pose d'un sol stratifié), et qu'il s'engage à faire exécuter dans le respect des prescriptions fixées à l'article 9.1 ci-après.

Il reconnaît que l'accord des parties notamment sur le montant du loyer a tenu compte de ce qu'il prend en charge ces travaux au lieu et place du bailleur et entend par le présent engagement décharger ce dernier de toutes obligations à ce titre, et ce par dérogation expresse aux articles 1719 et 1720 du code civil.

### **3.3 État des locaux**

Le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, ou lui dûment appelé, un état 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.

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 dûment 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.

### **3.4 Situation des locaux au regard des risques naturels, technologiques ou sismiques**

#### **Risques naturels, miniers et technologiques**

Le preneur est informé que les locaux dépendent d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques. Le bailleur déclare :

aw

### **Concernant les risques naturels**

#### **- 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 tient à la disposition du 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.

### **Concernant les risques sismiques**

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 1 (risque très faible) conformément aux dispositions de l'article R.563-4 du Code de l'environnement.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

### **3.5 dossier technique**

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE**

##### **Amiante**

Le Bailleur et le Preneur reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des articles R.1334-14 et suivants du Code de la Santé publique mettant à la charge des propriétaires des immeubles bâtis l'obligation de rechercher la présence de produits ou de matériaux contenant de l'amiante.

Le Bailleur déclare ne pas avoir fait établir le constat visé par l'article R.1334-24 du même Code précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produit contenant de l'amiante.

Connaissance prise de cette situation, le Preneur requiert néanmoins la rédaction du présent acte en l'état, sans autre information et sans attendre la production du certificat.

##### **Diagnostic de Performance Energétique**

Le Bailleur et le Preneur reconnaissent avoir été informé de l'obligation de faire établir le Diagnostic de Performance Energétique conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les parties reconnaissent que ledit diagnostic n'a pas été établi.

Connaissance prise de cette situation, le Preneur requiert néanmoins la rédaction du présent acte en l'état, sans autre information et sans attendre la production dudit diagnostic.

#### **USAGE - OCCUPATION**

##### **Article 4 - Destination**

Les locaux ont un usage exclusivement professionnel.

Le bailleur déclare et garantit la conformité de cet usage au regard des règles du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation.

**Ils sont loués à l'usage exclusif studio de Pilates – Yoga – Sophrologie– portage pour bébé – kinésiologie – formations « Bien-être » en général à l'exclusion de toute autre destination.**

L'attention du preneur a été spécialement appelée sur l'interdiction qui lui est faite de changer de quelque manière que ce soit cette destination.

Horaires d'ouverture : du lundi au samedi de 7h00 à 22h00 et le dimanche de 8h à 19h

## **Article 5 - Règles générales d'occupation des locaux**

### **5.1**

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil. Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

### **5.2**

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

### **5.3**

En toute hypothèse, il est interdit au preneur :

- D'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur ou, le cas échéant, le syndic, et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

## **Article 6 - Cession, sous-location**

Il est interdit au preneur :

- De concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- De céder ou d'apporter son droit au présent bail.

A titre exceptionnel, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à sous-louer le local pour les activités ci-dessus autorisées et notamment pour des activités de :

- Pilates
- Yoga
- Sophrologie
- Portage pour bébé
- Kinésiologie
- Formations « Bien-être » en général

## **TRAVAUX**

### **Article 7 - Entretien des locaux**

#### **7.1**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles. En outre, le preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce. Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement. Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel. Il déclare renoncer à tout recours contre le bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner. Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

#### **7.2**

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

#### **7.3**

Le bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais ou d'assumer la charge des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

#### **7.4**

Le preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le bailleur édictée au dernier alinéa de l'article.

#### **7.5**

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'elle sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux. A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

### **Article 8 - Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers**

Le preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait quarante jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au preneur.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

## **Article 9 - Transformations et améliorations des locaux par le preneur – Accession**

### **9.1**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec l'autorisation préalable et écrite du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. Ils devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le bailleur ou le syndic. Le preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux. Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes. 9.2 Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité à la charge de celui-ci.

Le bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

## **CONDITIONS FINANCIERES**

### **Article 10 – Loyer**

#### **10.1**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (7.560 €) hors charges que le preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance au bailleur le 1er de chaque mois par virement automatique au compte bancaire du bailleur.

Soit SIX CENT TRENTE EUROS (630 €) mensuel, hors charges.

**N° du compte locataire : 87 420**

#### **10.2**

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires, et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

### **Article 11 - Indexation conventionnelle annuelle**

Le loyer défini à l'article 10 variera tous les ans en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A chaque date anniversaire du présent bail et pour la première fois le **31 août 2022** le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, soit celui *premier trimestre 2021 publié le 25 juin 2021 et d'une valeur de 114,87.*

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

## **Article 12 - Charges, prestations et taxes**

### **12.1**

Le preneur rembourse au bailleur sa quote-part des charges, prestations et taxes ci-après :

- Chauffage et, s'il en existe, climatisation des locaux ;
- Gardiennage de l'immeuble, s'il existe ;
- Nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- Service des ascenseurs et monte-charge ;
- Éclairage et chauffage des parties communes ;
- Honoraires de gestion de l'immeuble ;
- Consommation d'eau chaude et froide ;
- Taxes municipales.

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.

### PROVISION POUR CHARGES :

Les provisions de charges mensuelles sont estimées à : SOIXANTE QUATREHUIT EUROS 71 cts (68,71 €)

Elles comprennent : provision sur l'entretien charges générales (1,84 €), provision mensuelle sur la taxe des ordures ménagères (14,20 €), chauffage collectif (47,67 €) et l'eau froide (5 €)

En sus, le Preneur rembourse au Bailleur la taxe foncière.

## **Article 13 - Impôts et taxes**

Le preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

En outre, il sera tenu de rembourser au bailleur les taxes locales ordinairement mises à la charge des locataires (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.) ainsi que la taxe foncière inhérentes aux locaux loués lorsqu'elle sera imposée à TOULOUSE METROPOLE HABITAT.

## GARANTIES

### **Article 14 - Dépôt de garantie**

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de SIX CENT TRENTE EUROS (630 €) correspondant à un mois de loyer hors charges.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement de toutes sommes dues par le preneur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable de son fait et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il pourra être immédiatement affecté par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être

immédiatement reconstitué par le preneur entre les mains du bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

A chaque rajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à un mois de loyer hors charges.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification de l'exécution par le preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

### **Article 15 - Garnissement et obligation d'exploiter**

Le preneur devra utiliser constamment les locaux conformément aux usages de sa profession.

Il devra en outre les garnir et les tenir garnis en permanence de mobilier et de matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

### **Article 16 - Assurances**

Le Preneur assurera à ses frais, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, et devra constamment maintenir assurés pendant toute la durée du présent bail les locaux loués, contre l'incendie, l'explosion, le vol, les dégâts des eaux, ainsi que tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, la perte totale ou partielle de son fonds libéral, 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.

#### **Article 17 - Cautionnement**

Pour garantir au Bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi qu'à l'exécution des présentes et à la demande de ce dernier :

Monsieur Benjamin Albert Roger GAUTHIER, né le 30 décembre 1982 à MAISONS ALFORT (94), de nationalité française, demeurant à ANGLET (64600), 3 Rue Santos Suarez.

Ayant signé un Pacte civil de Solidarité avec Madame Selma LAJOURNADE enregistré au Tribunal d'Instance de Saint Denis de la Réunion le 1<sup>er</sup> mars 2016, non modifié depuis, ainsi déclaré.

Monsieur Benjamin Albert Roger GAUTHIER intervient par acte séparé à l'effet de se porter caution personnelle et solidaire de Madame Anaïs PARODI pour le paiement des loyers et des charges et le respect des conditions du présent bail.

#### **RECLAMATIONS, RECOURS**

##### **Article 18 - Réclamations des tiers ou contre des tiers**

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

##### **Article 19 - Gardiennage - Services collectifs**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des 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 locaux.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

##### **Article 20 - Destruction des lieux loués**

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

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 peut être imputée à ce dernier.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 21 - Visite des locaux**

Le preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures 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.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

### **Article 22 - Restitution des locaux**

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

### **Article 23 - Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

### **Article 24 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'une somme quelconque due en vertu du présent bail ou d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de Grande Instance de TOULOUSE et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans tous les cas, le preneur sera de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

### **Article 25 - Frais**

Les honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige et dont le montant s'élève à la somme de 900 € HT

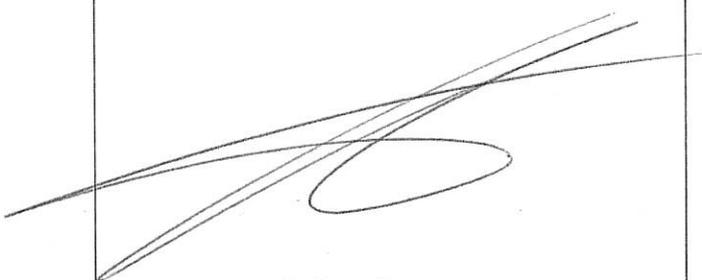
**Article 26 - Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués :

Fait à TOULOUSE en trois exemplaires dont un original a été remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le trente et un août deux mille vingt et un

Signatures des parties

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
 <del>Monsieur Mickaël FOUILLOU</del> Pour TOULOUSE METROPOLE HABITAT	