



D.2020.09.23.7.3

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN  
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 23 Septembre 2020

**7 - AFFAIRES JURIDIQUES ET FINANCIERES**

**7.3 – Prise à bail des locaux de bureaux situés 7, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse**

L'an deux mille vingt, le vingt trois septembre à Toulouse Métropole, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

|                           | PRESENTS             | POUVOIR       | ABSENTS-EXCUSES               |
|---------------------------|----------------------|---------------|-------------------------------|
| <b>TOULOUSE METROPOLE</b> |                      |               |                               |
| ANDRÉ Gérard              | X                    |               |                               |
| BRIAND Sacha              | X                    |               |                               |
| CARLES Joseph             | X (a/c du point 4.1) |               | X (jusqu'au point 3.3 inclus) |
| CARNEIRO Grégoire         | X                    |               |                               |
| CHOLLET François          |                      | X (M. Perrin) |                               |
| FAURE Dominique           | X                    |               |                               |
| GRASS Francis             | X                    |               |                               |
| LATTES Jean-Michel        | X                    |               |                               |
| MOUDENC Jean-Luc          |                      | X (M. Lattes) |                               |
| PERRIN Philippe           | X                    |               |                               |
| PORTARRIEU Jean-François  | X (a/c du point 4.1) |               | X (jusqu'au point 3.3 inclus) |
| TERRAIL-NOVES Vincent     | X                    |               |                               |
| TRAUTMANN Pierre          | X                    |               |                               |
| TRAVAIL-MICHELET Karine   | X (a/c du point 4.1) |               | X (jusqu'au point 3.3 inclus) |
| <b>SICOVAL</b>            |                      |               |                               |
| LUBAC Christophe          | X                    |               |                               |
| SANGAY Dominique          |                      | X (M. Lubac)  |                               |
| <b>SITPRT</b>             |                      |               |                               |
| BACOU Denis               | X                    |               |                               |
| MARTIN Yannick            | X                    |               |                               |
| <b>MURETAIN AGGLO</b>     |                      |               |                               |
| SUAUD Thierry             | X                    |               |                               |
| TERRISSE Jean-Marc        | X                    |               |                               |

Le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine et la société TOULATRIA ont signé, le 1<sup>er</sup> juillet 2002, des baux de location concernant des locaux de bureaux et d'emplacements de parkings dépendant de l'ensemble immobilier Espace Compans et Atria situé 7, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse.

A compter du 16 Juin 2009, la société BUROTEYCPOLE s'est substituée à la société TOULATRIA en qualité de bailleur.

En 2011, le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine et la société TOULATRIA ont renouvelé les baux initiaux pour une durée de neuf années.

Quatre baux arrivant à terme en 2020, le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (TISSEO-Collectivités) souhaite poursuivre l'occupation de ces locaux pour une durée de neuf années.

Dans l'attente de la signature des nouveaux contrats de bail, la société BUROTEYCPOLE a consenti à TISSEO-Collectivités une autorisation d'occupation jusqu'au 31 Octobre 2020.

Le montant des loyers annuels net de charges sera progressif et il sera indexé annuellement à la date d'anniversaire de prise d'effet de chaque bail.

Les montants sont détaillés ainsi :

| Etage                                                 | Surface            | Nombre de places de parking | Loyer annuel HT net les 3 premières années | Loyer annuel net HT à compter de la 4 <sup>ème</sup> année | Charges annuelles HT | Dépôt de garantie |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| 1 <sup>er</sup> (Espace Compans)                      | 554 m <sup>2</sup> | 10                          | 100 640 €                                  | 111 720 €                                                  | 21 483 €             | 27 930 €          |
| 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> (Espace Compans) | 982 m <sup>2</sup> | 17                          | 177 520 €                                  | 197 160 €                                                  | 40 277 €             | 49 290 €          |
| 2 <sup>ème</sup> (Atria)                              | 446 m <sup>2</sup> | 10                          | 83 360 €                                   | 92 280 €                                                   | 25 215 €             | 23 070 €          |
| 4 <sup>ème</sup> étage (Espace Compans)               | 425 m <sup>2</sup> | 13                          | 83 600 €                                   | 92 100 €                                                   | 23 403 €             | 23 025 €          |

Les frais de rédaction du bail et d'ouverture de dossier administratif, à régler par le locataire, s'élèvent à la somme forfaitaire de 300 euros hors taxes.

Ces baux d'une durée de neuf ans dont une durée ferme de six ans, prendront effet respectivement à compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2020 pour les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et à compter du 31 Décembre 2020 pour le 4<sup>ème</sup> étage.

Il est proposé au Comité Syndical d'en approuver les termes.

\* \*  
\*

Le Comité Syndical :  
Entendu l'exposé de Monsieur le Président,  
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants :

**ARTICLE 1 :** APPROUVE les termes des baux des locaux de bureaux des 1<sup>er</sup> étage (Espace Compans), 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages (Espace Compans), 2<sup>ème</sup> étage (Espace Atria) et 4<sup>ème</sup> étage (Espace Compans) à conclure avec la société BUROTEYCPOLE pour une durée de neuf ans, dont une durée ferme de six ans.

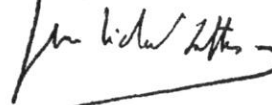
**ARTICLE 2 :** AUTORISE son Président à signer les actes correspondants ainsi que tous les documents concernant ce dossier.

**ARTICLE 3 :** DIT que la dépense en résultant sera inscrite au budget du SMTIC à l'article 613 20.

**ARTICLE 4 :** DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an  
que dessus,  
Pour extrait conforme,

Le Président,



Jean-Michel LATTES

## BAIL CIVIL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'EURL BUROTEYCPOLE, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 129, route d'Albi 31200 TOULOUSE, identifiée au RCS TOULOUSE sous le n° 438 388 563, RCS TOULOUSE N° 438 388 563**

**Représentée par Monsieur Bruno CHEVALIER, agissant en qualité de Directeur Administratif et Financier de ladite société, dûment mandaté à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016.**

Bailleur en tant que Crédit-Preneur dûment habilité, titulaire d'un crédit-bail auprès des sociétés CMCIC LEASE, FRUCTICOMI et BATIPAM,

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Bailleur »

D'une part,

ET

**Le SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAIN (SMTC ou TISSEO-COLLECTIVITES), Syndicat Mixte régi par le Code Général des Collectivités Territoriales dont le siège social est situé 7, esplanade Compans Caffarelli, BP 11120, 31011 TOULOUSE CEDEX 6, identifié sous le numéro SIREN 253 100 986.**

**Représenté par Monsieur Jean-Michel LATTES, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Comité Syndical du SMTC en date du 23 Septembre 2020.**

Désigné aux présentes sous la dénomination « le Preneur »

D'autre part,

## PREAMBULE

Par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> juillet 2002, la société TOULATRIA a donné à bail civil au SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINES des locaux à usage de bureaux et d'emplacements de parkings, dépendant de l'immeuble ESPACE COMPANS et faisant partie d'un ensemble immobilier situé 7 et 8, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse, désignés ci-après :

- Une surface de 554 m<sup>2</sup> environ (lots B11, B12, B13 et B14) y compris les parties communes, située au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble,
- 10 places de parking dépendant de la copropriété située en sous-sol

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2002 pour se terminer le 30 juin 2011.

Par acte notarié du 12 juin 2009 la société TOULATRIA a cédé l'ensemble immobilier situé 7 et 8, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse aux sociétés CMCIC LEASE, FRUCTICOMI et BATIMAP.

A la même date, ces sociétés ont conclu un crédit-bail immobilier avec la société BUROTEYCPOLE et lui ont donné un mandat pour percevoir les loyers.

A compter du 16 juin 2009, la société BUROTEYCPOLE s'est substituée à la société TOULATRIA en qualité de bailleur.

En date du 17 mai 2011, les Parties ont convenu de renouveler le bail pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011 pour se terminer le 30 juin 2020.

Le bail étant arrivé à échéance au 30 juin 2020, les Parties se sont donc rapprochées pour s'engager dans un nouveau bail civil portant sur les lots B11, B12, B13 et B14 à compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2020.

Dans l'attente de la signature de nouveaux contrats de bail, la société BUROTEYCPOLE a consenti au SMTC une autorisation d'occupation des locaux jusqu'au 31 Octobre 2020.

**CELA ETANT DIT, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT.**

## TABLE DES MATIERES

|    |                                                          |    |
|----|----------------------------------------------------------|----|
| A. | OBJET .....                                              | 4  |
| B. | DESIGNATION .....                                        | 4  |
| C. | TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX ..... | 5  |
| D. | UTILISATION - DESTINATION.....                           | 6  |
| E. | DUREE .....                                              | 7  |
| F. | CHARGES ET CONDITIONS.....                               | 7  |
| G. | ASSURANCES.....                                          | 11 |
| H. | CESSION DU DROIT AU BAIL.....                            | 11 |
| I. | SOUS-LOCATIONS .....                                     | 12 |
| J. | LOYER ET CHARGES .....                                   | 12 |
| K. | INDEXATION DU LOYER .....                                | 13 |
| L. | CLAUSE RESOLUTOIRE .....                                 | 13 |
| M. | DEPOT DE GARANTIE.....                                   | 14 |
| N. | TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.....                          | 14 |
| O. | ATTRIBUTION DE JURIDICTION .....                         | 14 |
| P. | DOMICILE .....                                           | 14 |
| Q. | FRAIS .....                                              | 14 |
| R. | SIGNATURES ANNEXES .....                                 | 15 |

## A. OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, indivisiblement, au Preneur, ce qui est accepté par lui le local dont il est Crédit Preneur dans le cadre d'un crédit-bail immobilier.

Les présentes sont régies exclusivement par les dispositions contractuelles telles que définies ci-après, et de manière supplétives par les dispositions du Code Civil d'ordre public, si d'aventure les dispositions conventionnelles venaient à les contredire.

De convention entre les parties, cette condition étant déterminante pour leur consentement respectif, les présentent n'entrent pas dans le champ d'application :

- De la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948,
- De la loi du 6 juillet 1989 modifiée,
- Du régime spécifique des locations meublées pour les locataires y élisant leur résidence principale, en considération des dispositions de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, lequel prévoit une durée minimale d'un an, sauf dérogation applicable aux étudiants.
- Des dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014, et de ses décrets d'applications.
- Du régime des baux professionnels
- Du statut des baux commerciaux, régi par les dispositions L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et aux dispositions du Décret n° 53.960 du 30.09.1953 non encore codifié.

## B. DESIGNATION

### a. Les Locaux Loués

#### 1. Identification des Locaux Loués

##### • ***L'Immeuble***

Le Bailleur est propriétaire, dans un immeuble en copropriété dénommé « ESPACE COMPANS » sis 7 esplanade Compans Caffarelli à TOULOUSE (31000), de locaux à usage de bureaux et de commerces et d'emplacements de parking faisant partie d'un ensemble immobilier divisé en volumes et figurant au cadastre de TOULOUSE sous les références suivantes :

| SECTION | NUMERO | LIEUDIT              | CONTENANCE   |
|---------|--------|----------------------|--------------|
| AB      | 212    | Boulevard Lascrosses | 1ha 69a 31ca |

**DANS LES VOLUMES NUMEROS QUATRE-VINGT (80) ET QUATRE VINGT DEUX (82),** le Bailleur détient les lots de copropriétés n°8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013 et 8014.

Représentant les 92.790èmes des 100.000èmes de copropriété.

**DANS LE VOLUME NUMERO SEIZE (16) portant exclusivement sur des unités de parkings dépendantes du parking public situé en sous-sol,** le Bailleur détient les lots de copropriété n°1287 à 1290 inclus, 1345 à 1348 inclus, 1388 à 1407 inclus, 1441 à 1450 inclus, 1478 à 1486 inclus, 1517 à 1540 inclus, 1573 à 1585 inclus, 1745 à 1750 inclus, 1800 à 1807 inclus, 1855 à 1892 inclus, 1937 à 1940 inclus et 1979.

##### • ***Les locaux loués***

Au sein de l'immeuble en copropriété dénommé « ESPACE COMPANS » ci-dessus identifié, les lots n°B11, B12, B13 et B14, référencés chez le Bailleur sous le lot n°B100.



## **2. Description des Locaux Loués**

Il s'agit d'un local à usage de bureaux d'une superficie locative d'environ 554 m<sup>2</sup>, y compris les parties communes situées au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble.  
Et l'usage privatif de **10 places de parking** dépendant de la copropriété située en sous-sol.

**Voir plan des locaux ci-joint : périmètre des lots en jaune fluo.**

### **b. Définition conventionnelle des parties communes et privatives**

**Si les lots sont soumis au régime de la copropriété**, la distinction entre les parties communes et privatives résulte du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui y est annexé.

#### **Si les lots loués ne sont pas soumis au régime de la copropriété :**

Sont communes les parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires du site ou à certains d'entre eux seulement.

Sont ainsi parties communes si elles existent :

- les voies d'accès, les parkings
- le sol, les cours, les parcs et jardins,
- le gros œuvre des bâtiments, la toiture et les chéneaux, les éléments d'équipement communs, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privatifs
- les coffres, gaines et têtes de cheminée
- les locaux des services communs dont les sanitaires,
- les halls d'entrée, couloirs et paliers,
- les passages et corridors
- les galeries comprenant les appareils de climatisation
- les ascenseurs et machineries d'ascenseur.

Le Preneur supportera une quote-part des charges et des travaux d'entretien de ces parties communes conformément à l'article F – CHARGES ET CONDITIONS.

### **c. Location en l'état**

**Ce local est loué en l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article C. c suivant**

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier, ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des locaux tels qu'ils se comportent, le Preneur qui reconnaît les avoir vus et visités déclarant dispenser le Bailleur d'une plus ample désignation.

## **C. TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX**

### **a. A la charge du Bailleur :**

**Aucun.**



**b. A la charge du Preneur :**

La totalité des travaux que le Preneur jugerait nécessaire à l'implantation de son activité de bureaux dont notamment tous travaux d'embellissement et d'aménagement (soit en particulier faux-plafonds, les revêtements muraux, de sol...), et tous travaux d'équipement (soit électricité, câblage informatique et téléphonique, alarme, climatisation, chauffage...).

**Le Preneur déclare ne pas réaliser de travaux lors de son entrée dans les lieux.**

**Toutefois, s'il venait à en réaliser ultérieurement,** il est rappelé que les locaux sont loués en l'état. La totalité des travaux sera à la charge exclusive du Preneur, quels qu'ils soient.

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur, dans le respect des dispositions de l'article F - CHARGES ET CONDITIONS ci-après, à réaliser à sa charge et sous sa responsabilité (les dommages éventuellement causés à l'ensemble immobilier étant à la charge du Preneur) les travaux nécessaires à l'implantation de son activité et notamment ceux découlant de la réglementation sur les établissements recevant du public.

Dans le cadre des travaux, le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur pour toutes les formalités éventuelles à accomplir auprès des administrations concernées si nécessaire. Le Preneur fait son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires et de tous les travaux de mise en conformité et est seul responsable en ce domaine.

En aucun cas le Bailleur ne pourra être inquiété du fait de ces travaux, ni recherché en responsabilité.

**c. Etat des lieux**

**- Etat des lieux d'entrée :**

Le Preneur occupant déjà les lots B11, B12, B13 et B14 lors de la prise d'effet du bail, il ne sera pas réalisé d'état des lieux d'entrée pour ces locaux. Les locaux sont considérés comme ayant été loués en parfait état.

**- Etat des lieux de sortie :**

Au terme du présent bail ou lors de l'éventuelle résiliation triennale du bail, un état des lieux des locaux, contradictoire et à l'amiable sera établi entre les Parties.

Les états des lieux pourront être établis par huissier à la demande d'une des Parties et les frais seront à la charge exclusive du demandeur.

**D. UTILISATION - DESTINATION**

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués, ainsi qu'il s'y oblige, **à l'exclusion de tout autre**, qu'à l'usage de : **BUREAUX**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais risques et périls, de la demande et de l'obtention de toutes autorisations administratives, en particulier s'agissant de la sécurité incendie des établissements recevant du public.

Il est en outre précisé que l'usage et la destination contractuelle des locaux, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrativement nécessaire à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des activités du Preneur, de telle sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché en responsabilité, en cas de refus ou de retard dans la délivrance d'une quelconque des autorisations.

## E. DUREE - RESILIATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années entières et consécutives** à compter du **1<sup>er</sup> novembre 2020** et jusqu'au **31 octobre 2029**, le Preneur se réservant, toutefois, la **possibilité de résilier le bail à l'expiration de la sixième année, moyennant un préavis de six mois notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, sans que le congé n'ait besoin d'être justifié.**

## F. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est, en outre, consenti sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- a. **Les travaux de toute nature qui relèvent de l'article 606 du code civil demeurent à la charge exclusive du Bailleur.**
- b. **Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance** conformément à l'article B. sans pouvoir exiger du Bailleur, les moindres travaux de remise en état, de réparation, ou de mise aux normes législatives ou réglementaires, qui sont en vigueur à l'entrée du Preneur dans les locaux ou rendues applicables durant la période de jouissance du Preneur, et ce pour cause d'hygiène, de salubrité, relative à la sécurité des établissements recevant du public, urbanisme, voirie, et ce en fonction de l'activité exercée à l'origine de la location, ou au titre d'une activité complémentaire ou de substitution qui interviendrait à n'importe quel autre moment de la location.  
Par conséquent, le Preneur supportera l'entier coût des dépenses pouvant en résulter dans les locaux dont il a la jouissance exclusive mais aussi à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, hypothèse dans laquelle il sera réparti entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et/ou des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.
- c. **Le Preneur maintiendra constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparation**, y compris le bon fonctionnement des éléments d'équipement. En outre, et de convention expresse entre les parties, il s'engage à supporter le coût des travaux, de quelque nature que ce soit, en lieu et place du Bailleur, **et ce dans les limites définies par la loi**, se rapportant aux locaux loués ou à l'ensemble du bâtiment, hypothèse dans laquelle ils seront répartis entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.
- d. **Le Preneur devra souffrir tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires**, sans aucune indemnité, quelle qu'en soit l'importance et la durée, dans les lieux loués, dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent ou dans ceux voisins, et également tous les travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le Bailleur jugerait utile de faire exécuter, et alors même que la durée des travaux excéderait 21 jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.  
Si au motif de ces travaux, la dépose ou le déplacement du mobilier ou des équipements du Preneur ou ceux qui lui sont confiés, s'avérait nécessaire, cela s'effectuerait aux frais du Preneur et par ses soins.  
A ce titre, le Bailleur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter la gêne pouvant être occasionnée aux exploitants et à leur clientèle, et notamment pour maintenir la visibilité commerciale et l'accès aux locaux ainsi qu'à tout ou partie des aires de stationnement.
- e. **Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués sans avoir préalablement recueilli le consentement exprès et écrit du Bailleur**, aucun changement de distribution, aucun

perçement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit.

- f. Quel que soit le type de travaux et l'époque à laquelle le Preneur souhaite les réaliser, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur :

- **Avant de procéder aux travaux, le descriptif des travaux projetés, les plans, les devis descriptifs et quantitatifs de telle sorte à permettre au Bailleur d'exercer son contrôle**, et en cas de carence ou d'information insuffisante, de mandater aux frais du Preneur, un homme de l'art, lequel aura pour mission de vérifier la compatibilité des travaux avec l'ensemble du bâtiment, lesquels ne doivent ni nuire à l'activité de autres exploitants ou occupants, ni à l'aspect et à la solidité de l'immeuble, ni en diminuer sa valeur.

En dépit de l'autorisation donnée par le Bailleur, et même s'il a usé de la faculté de faire contrôler en amont comme il est dit précédemment, les travaux du Preneur seront réalisés sous son entière responsabilité, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à leur sujet.

- **Lorsque les travaux sont achevés, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur un justificatif de la réalisation des travaux ainsi que les attestations d'assurance, et en particulier celles spécifiées au paragraphe suivant.**

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription par ses soins ou par les entrepreneurs qu'il aura mandatés, de toute police d'assurance susceptible de relever des articles 1792 et suivants du Code Civil, obligation lui étant faite de contracter une police dommages ouvrage prévoyant la garantie aux existants, ou de nature à engager la responsabilité civile professionnelle d'un professionnel avec lequel le Preneur aura contracté, et dont il devra répondre. Tous les travaux dont le Preneur aura pris l'initiative seront à sa charge exclusive.

**Dans le cas où les travaux auront été exigés par la commission de sécurité, le Preneur communiquera au Bailleur, la copie du rapport du bureau de contrôle qui valide les travaux mis en œuvre.**

- g. **Le Preneur devra laisser à l'expiration du présent contrat** ou dans n'importe quel cas de rupture du contrat, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, modifications ou améliorations, sans indemnité et en bon état, à moins que le Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, à l'exclusion des travaux d'aménagement de type cloisonnement et alimentation électrique et des courants forts et faible, celui-ci se réservant le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle du Bailleur.

Au plus tard à la date d'expiration du bail comme il est dit ci-dessus, dans l'hypothèse où en considération de la nature de l'exploitation du locataire, les locaux loués relèveraient de la législation des **Établissements Recevant du Public (ERP)**, le Preneur devra remettre au Bailleur, l'entier dossier inhérent à son exploitation, de telle sorte que le Bailleur soit en mesure de vérifier la conformité des locaux avec les exigences de la commission de sécurité compétente, à savoir, et à titre d'exemple :

- Le procès-verbal de la visite de la commission de sécurité par lequel l'exploitation a été autorisée, compris les observations inhérentes aux travaux à mettre en œuvre, et le(s) rapport(s) du bureau de contrôle précédent l'ouverture.
- Les procès-verbaux ultérieurs qui ont été dressés à la suite des visites éventuelles de la commission de sécurité, y compris les observations éventuelles sur les travaux à mettre en œuvre pour maintenir ou améliorer la sécurité de l'établissement,
- Les devis descriptifs et quantitatifs, et les factures correspondantes, relatives aux travaux prescrits par la commission de sécurité à la suite de l'autorisation d'ouverture, ou d'une quelconque des visites ultérieures,

- Le rapport du bureau contrôle agréé qui valide les travaux prescrits et mis en œuvre,

A défaut de la remise par le Preneur de l'un quelconque de ces documents, le Bailleur sera fondé à mandater, pour pallier au manquement de Preneur et aux frais de celui-ci :

- Un bureau de contrôle ayant pour mission de vérifier la mise en sécurité des locaux par rapport à la nature de l'exploitation du Preneur.
- Un maître d'œuvre, ayant pour mission de déterminer les travaux à mettre en œuvre en fonction du rapport dressé par le bureau de contrôle,
- Les entreprises ayant pour mission de mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des locaux, et ce y compris le coût des assurances éventuelles (dommages ouvrage ....).

- h. **Le Preneur devra laisser le Bailleur ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux**, toutes les fois que nécessaire, pour juger de leur état, assurer l'entretien périodique de toutes les installations communes, et le cas échéant, pour faire visiter les locaux en vue de leur vente ou de leur location. Sauf cas d'urgence, le Bailleur s'engage à respecter un délai de prévenance raisonnable.

Dans l'hypothèse de la mise en vente ou de la location des locaux loués, le Preneur souffrira sans pouvoir réclamer aucune indemnité, l'apposition d'une pancarte, d'un écriteau ou d'une enseigne, en façade de l'immeuble ou en tous lieux définis par le Bailleur comme étant susceptible de favoriser la vente ou la location.

- i. **Le Preneur devra tenir constamment les lieux loués garnis de meubles** meublants, objets mobiliers marchandises et matériels, en quantité et en valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de la présente convention.

A l'exception des circonstances qui relèvent d'un cas de force majeure, comme par exemple la survenance d'un sinistre total, **le Preneur s'engage à exploiter son activité de manière continue**, à concurrence de la totalité des surfaces louées, en respectant, si cette mention figure au bail, la distinction inhérente à celle qui sont accessibles au public et celles qui relèvent des locaux sociaux.

- j. **Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription**, soit pour son propre compte, soit pour le compte du Bailleur, qui lui donne tous pouvoirs à cet effet, **de tous contrats** auprès de tous organismes fournisseurs tels que, notamment, électricité, eau, entretien du téléphone, etc.

- k. Le Preneur gèrera seul ses containers (entrée et sortie) dont il fera la demande à la mairie en fonction de ses besoins.

- l. **Le loyer ci-après stipulé sera perçu net de toutes charges par le Bailleur dans les limites fixées par la loi** et à exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge de celui-ci, en conséquence de quoi:

- **Le Preneur supportera toutes les charges de l'immeuble résultant de la répartition des charges de copropriété et/ou de la clé de répartition en vigueur et récupérables auprès du locataire conformément à la législation en vigueur.**

Dans l'hypothèse où du fait du Preneur ou de son activité, il serait généré des nettoyages spécifiques ou plus fréquents aux parties communes, le surcoût correspondant serait supporté intégralement par le Preneur qui s'y oblige.

- **Le Preneur acquittera toutes les charges afférentes aux locaux loués dont les locataires sont ordinairement tenus**, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou celle qui viendrait à les remplacer, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, **ainsi que tous les impôts et toutes charges auxquelles**

**les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis, en particulier la taxe foncière, la taxe sur les parkings et la taxe sur les Bureaux le cas échéant.**

**L'ensemble des charges, impôts, taxes et redevances mis à la charge du Preneur sont inventoriées dans l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances » qui sera régulièrement actualisée.**

- m. **Le Preneur devra jouir paisiblement des lieux et plus généralement veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et des autres occupants, ne soit troublée en aucune manière de son fait**, en particulier sur le plan phonique, du fait de ses employés, de ses clients, ou de ses fournisseurs, de telle manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété par les voisins, les autres occupants ou des tiers.

Si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, le Preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir reçu une copie, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qui ont été prises, ou qui seraient prises à compter du jour de l'entrée en jouissance, s'agissant de l'usage des parties communes ou privatives.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un règlement intérieur, il s'engage en outre à respecter le règlement dont il reconnaît avoir reçu une copie.

En outre, et de manière générale, le Preneur devra satisfaire aux injonctions du syndic de copropriété, du Bailleur ou de son mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur, du fait de la carence du Preneur, serait amené à se substituer à ce dernier et à financer des sommes quelconques, le Preneur s'oblige à rembourser le Bailleur à première demande.

- n. **Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations, quelle que puisse en être la cause, émanant des autres occupants de l'immeuble, des voisins, ou des tiers**, notamment pour odeurs (quelles qu'elles soient), chaleurs, bruits ou vibrations.
- o. **Le Preneur fera son affaire personnelle en cas de trouble de droit ou de fait provoqué par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct consenti par le Bailleur**, quelle qu'en soit la nature. Les parties ont expressément convenu que le Bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages en résultant pour le Preneur, ce dernier en sa qualité de victime, exercera son recours uniquement contre le ou les auteurs des troubles.
- p. **Il est convenu entre les parties que le Bailleur ne pourra à aucun moment être rendu responsable des vols** dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble, ce dernier faisant son affaire personnelle de la garde et la surveillance de ses biens.
- q. Aucune plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'extérieur de l'immeuble ne pourra être placée sans avoir été au préalable mise à l'agrément du Bailleur. Pour ce faire, **le Preneur devra adresser au Bailleur une simulation (insertion photographique) et un descriptif précis de sa future signalétique en respectant les coloris et gabarits existants**. En outre, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et des règlements des taxes y afférant.

## G. ASSURANCES

- a. Le Preneur devra assurer à ses frais, et maintenir assurés pendant toute la durée du bail ses mobiliers, matériels, vitrines, aménagements et installations, en particulier contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et plus généralement tous les risques spécifiques et propres à son activité.

Le Preneur devra également assurer et maintenir assuré à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés à des tiers, y compris aux autres locataires du site, du fait de l'occupation des locaux, de ses préposés et de l'usage des aménagements et des installations.

Les polices du Preneur devront en outre prévoir, que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par l'assureur du Preneur au Bailleur.

Le Preneur et son assureur renoncent, en cas de sinistre, à tous recours envers le Bailleur et son assureur. En contrepartie, le Bailleur et son assureur, renoncent en cas de sinistre, à tous recours envers le Preneur et son assureur.

Le Preneur fournira au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications de la signature des polices ci-dessus visées, du règlement des primes correspondantes, et de la connaissance par ses assureurs du privilège du Bailleur, ainsi qu'il est dit au paragraphe suivant.

De convention expresse, dans l'hypothèse d'un sinistre de nature à empêcher l'exploitation des locaux conformément à leur destination, pendant plus de 30 jours à compter de la survenance de l'évènement, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que besoin, transport des sommes qui pourraient être dues.

Dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les cooccupants, soit pour les voisins ou la copropriété, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'en payer le coût.

Le Preneur devra acquitter les quotes-parts de primes résultant de la totalité des polices souscrites par le propriétaire sur présentation de toutes pièces justificatives et ce sans aucune restriction ni réserve ainsi qu'il résulte de l'inventaire figurant dans **l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances »**

- b. Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
- c. Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le Bailleur et réciproquement.

## H. CESSION DU DROIT AU BAIL

Sans objet du fait de la qualité juridique du Preneur.



## I. SOUS-LOCATIONS

Le preneur s'engage à ne pas se substituer, à quelque titre que ce soit et notamment en location-gérance, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, et de s'engager à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués conformément à leur destination, pendant toute la durée du présent bail.

**En conséquence, le Preneur ne pourra pas sous-louer ou prêter même pour un court délai, même à titre gracieux ou domicilier tout ou partie des locaux donnés à bail, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et sous réserve du respect de toutes dispositions législatives ou réglementaires ceci, bien sûr, même à des sociétés de son groupe.**

Il est rappelé qu'en tout état de cause, **les locaux sont indivisibles dans l'intention des parties, de sorte que toute sous-location ou domiciliation, même autorisée ou consentie, soit inopposable au Bailleur.**

## J. LOYER et CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer de base hors taxe annuel** de :

- **111 720€ HT par an soit 27 930€ HT par trimestre repartit comme suit :**
  - **Loyer des locaux (554 m²) : 99 720 € HT par an soit 24 930 € HT par trimestre.**
  - **Loyer des 10 places de parkings en sous-sol : 12 000 € HT par an soit 3 000 € HT par trimestre.**

### a. Loyer progressif

A titre dérogatoire et en contrepartie de l'engagement de durée ferme du Preneur, le Bailleur consent au Preneur une réduction de loyer prenant la forme d'un loyer progressif se détaillant comme suit :

- **De la prise d'effet du bail jusqu'au 31 Octobre 2023 : 100 640€ HT par an soit 25 160€ HT par trimestre repartit comme suit :**
  - **Loyer des locaux (554 m²) : 88 640€ HT par an soit 22 160 € HT par trimestre.**
  - **Loyer des 10 places de parkings en sous-sol : 12 000 € HT par an soit 3 000 € HT par trimestre.**
- **A partir du 1<sup>er</sup> Novembre 2023 : le loyer de base s'appliquera pleinement.**

Il sera appliqué à ces montants l'indexation prévue à l'article K – INDEXATION DU LOYER suivant.

Le loyer et tous ses accessoires, à savoir les charges, les impôts et les taxes seront majorés de la TVA les grevant, ou de tous droits ou taxes qui viendraient à l'avenir se substituer à cette taxe sur la valeur ajoutée.

### b. Modalités de paiement des loyers

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, trimestriellement et d'avance, les **1<sup>er</sup> Janvier, 1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet et 1<sup>er</sup> Octobre** de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> novembre 2020 pour la période restant à courir du trimestre en cours.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre des loyers et charges et impôts quelconques et autres, seront payées par virement sur le compte bancaire du Bailleur dont le RIB est joint en annexe.



### c. Clause pénale

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer, des charges, ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat par le Preneur, et sans préjudice des dispositions de l'article 121 de la loi du 22 mars 2012 relative à l'indemnité forfaitaire due de plein droit en cas de retard de paiement d'une facture, il sera dû en sus, à titre de clause pénale et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, une pénalité de 10 % de l'ensemble des sommes devenues exigibles, sans préjudice des intérêts de retard au taux légal. Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissier, avocat, engagés par le Bailleur, seront à la charge exclusive du Preneur.

### d. Charges – Impôt, Taxes & Redevances

La provision pour charges telle qu'elle résulte de l'application de la clé de répartition et de l'inventaire figurant dans l'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** » est fixée à ce jour à **21 482,71 € HT/An soit 5 370,68 € HT/Trimestre**, payable trimestriellement et d'avance en même temps que le loyer.

**Une actualisation de l'inventaire des charges** interviendra annuellement sur le fondement de laquelle la provision pourra être réajustée, et ce, en fonction des charges réellement constatées, budgétées ou prévisibles.

**Les impôts, taxes & redevances** refacturés au Preneur, dont particulièrement la taxe foncière :

- Ne sont pas provisionnés et font l'objet d'un règlement annuel unique, sur présentation d'un justificatif par le Bailleur,
- Sont assujettis à la TVA, de la même manière que le loyer.

## K. INDEXATION DU LOYER

**Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle à la date anniversaire de prise d'effet du bail.** Il variera de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

Au titre de la première indexation, sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

Au titre des indexations ultérieures, sera pris en compte l'indice du même trimestre de l'année suivante.

## L. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, ou fraction de terme de loyer ou accessoires, dépôt de garantie, ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et DEUX MOIS après un simple commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce délai, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou considérations ultérieures. En outre le Preneur sera redevable envers le Bailleur de la totalité des loyers restants à échoir jusqu'à la fin de la d'engagement ferme en cours.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le président du Tribunal compétent de Toulouse statuant en matière de référé, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

En cas de résolution, pour quelque cause que ce soit, du fait du Preneur, le Preneur sera tenu d'abandonner et de laisser au Bailleur toutes les constructions et améliorations qu'il aura effectuées dans les lieux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

#### M. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base hors taxes de : **27 930€ - vingt-sept mille neuf cent trente Euros.**

Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts, sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail.

A l'expiration du bail, elle sera restituée au Preneur après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, et après remise des clefs.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par effet de l'indexation de loyer, ci-dessus stipulée, celui-ci viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie devrait être également augmentée, dans la même proportion. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer le Preneur versera lors du paiement du premier trimestre augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de manière que la caution versée soit toujours égale, au minimum, au montant trimestriel facturé ou, proportionnelle au loyer augmenté.

#### N. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est formellement convenu et accepté par le Preneur que le Bailleur optera pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée, du loyer et de tous ses accessoires, à savoir des charges, des impôts et des taxes. Cette option, qui constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, est faite sous le régime en vigueur au jour de la souscription du présent bail, que le Preneur déclare parfaitement connaître.

#### O. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige découlant de l'application du présent bail, le tribunal compétent sera le tribunal de Toulouse.

#### P. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- Le Bailleur, en son siège social,
- Le Preneur, dans les lieux loués.

Tous actes d'exécution et autres seront valablement signifiés à ce domicile élu, même en cas de cession du présent bail, et ce nonobstant l'autorisation ou l'intervention du Bailleur à l'acte.

#### Q. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront sans aucune restriction ni réserve, à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur qui s'y oblige.

## R. ANNEXES

Signature des annexes :

- Liste des documents remis par le Bailleur au Preneur
- L'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** »
- Un plan des locaux

En 2 exemplaires, sur 16 pages + annexes.

### **LE PRENEUR**

DATE + LIEU  
***Lu et approuvé***

Cachet de la société preneuse

### **LE BAILLEUR**

DATE + LIEU  
***Lu et approuvé***

Cachet de la société bailleresse

## LISTE DES DOCUMENTS REMIS PAR LE BAILLEUR AU PRENEUR

- ☒ Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- ☒ Etat des Risques et Pollutions
- ☒ Règlement de copropriété – Etat descriptif de division
- ☒ RIB du Bailleur
- ☒ Pouvoir des signataires
- ☒ Autorisation d'occupation jusqu'au 31 Octobre 2020

Les annexes Diagnostic de Performance Energétique et Etat des risques et Pollutions seront transmises au plus tard à la prise d'effet du présent bail.

## BAIL CIVIL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'EURL BUROTEYCPOLE, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 129, route d'Albi 31200 TOULOUSE, identifiée au RCS TOULOUSE sous le n° 438 388 563, RCS TOULOUSE N° 438 388 563**

**Représentée par Monsieur Bruno CHEVALIER, agissant en qualité de Directeur Administratif et Financier de ladite société, dûment mandaté à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016.**

Bailleur en tant que Crédit-Preneur dûment habilité, titulaire d'un crédit-bail auprès des sociétés CMCIC LEASE, FRUCTICOMI et BATIPAM,

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Bailleur »

D'une part,

ET

**Le SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAIN (SMTC ou TISSEO-COLLECTIVITES), Syndicat Mixte régi par le Code Général des Collectivités Territoriales dont le siège social est situé 7, esplanade Compans Caffarelli, BP 11120, 31011 TOULOUSE CEDEX 6, identifié sous le numéro SIREN 253 100 986.**

**Représenté par Monsieur Jean-Michel LATTES, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Comité Syndical du SMTC en date du 23 Septembre 2020.**

Désigné aux présentes sous la dénomination « le Preneur »

D'autre part,

## PREAMBULE

Par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> juillet 2002, la société TOULATRIA a donné à bail civil au SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINES des locaux à usage de bureaux et d'emplacements de parkings, dépendant de l'immeuble ATRIA et faisant partie d'un ensemble immobilier situé 7 et 8, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse, désignés ci-après :

- Une surface de 446 m<sup>2</sup> environ (A21, A21-2, A22, A23, et A24) y compris les parties communes, située au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble,
- 10 places de parking dépendant de la copropriété située en sous-sol

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2002 pour se terminer le 31 août 2011.

Par acte notarié du 12 juin 2009 la société TOULATRIA a cédé l'ensemble immobilier situé 7 et 8, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse aux sociétés CMCIC LEASE, FRUCTICOMI et BATIMAP.

A la même date, ces sociétés ont conclu un crédit-bail immobilier avec la société BUROTEYCPOLE et lui ont donné un mandat pour percevoir les loyers.

A compter du 16 juin 2009, la société BUROTEYCPOLE s'est substituée à la société TOULATRIA en qualité de bailleur.

En date du 17 Mai 2011, les Parties ont convenu de renouveler le bail pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2011 pour se terminer le 31août 2020.

Le bail arrivant à échéance au 31 août 2020, les Parties se sont donc rapprochées pour s'engager dans un nouveau bail civil portant sur les lots A21, A21-2, A22, A23, et A24 à du compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2020.

Dans l'attente de la signature de nouveaux contrats de bail, la société BUROTEYCPOLE a consenti au SMTC une autorisation d'occupation des locaux jusqu'au 31 Octobre 2020.

**CELA ETANT DIT, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT.**

## TABLE DES MATIERES

|    |                                                          |    |
|----|----------------------------------------------------------|----|
| A. | OBJET .....                                              | 4  |
| B. | DESIGNATION .....                                        | 4  |
| C. | TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX ..... | 5  |
| D. | UTILISATION - DESTINATION.....                           | 6  |
| E. | DUREE .....                                              | 7  |
| F. | CHARGES ET CONDITIONS.....                               | 7  |
| G. | ASSURANCES.....                                          | 11 |
| H. | CESSION DU DROIT AU BAIL.....                            | 11 |
| I. | SOUS-LOCATIONS .....                                     | 12 |
| J. | LOYER ET CHARGES .....                                   | 12 |
| K. | INDEXATION DU LOYER .....                                | 13 |
| L. | CLAUSE RESOLUTOIRE .....                                 | 13 |
| M. | DEPOT DE GARANTIE.....                                   | 14 |
| N. | TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.....                          | 14 |
| O. | ATTRIBUTION DE JURIDICTION .....                         | 14 |
| P. | DOMICILE .....                                           | 14 |
| Q. | FRAIS .....                                              | 14 |
| R. | SIGNATURES ANNEXES .....                                 | 15 |



## A. OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, indivisiblement, au Preneur, ce qui est accepté par lui le local dont il est Crédit Preneur dans le cadre d'un crédit-bail immobilier.

Les présentes sont régies exclusivement par les dispositions contractuelles telles que définies ci-après, et de manière supplétives par les dispositions du Code Civil d'ordre public, si d'aventure les dispositions conventionnelles venaient à les contredire.

De convention entre les parties, cette condition étant déterminante pour leur consentement respectif, les présentent n'entrent pas dans le champ d'application :

- De la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948,
- De la loi du 6 juillet 1989 modifiée,
- Du régime spécifique des locations meublées pour les locataires y élisant leur résidence principale, en considération des dispositions de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, lequel prévoit une durée minimale d'un an, sauf dérogation applicable aux étudiants.
- Des dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014, et de ses décrets d'applications.
- Du régime des baux professionnels
- Du statut des baux commerciaux, régi par les dispositions L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et aux dispositions du Décret n° 53.960 du 30.09.1953 non encore codifié.

## B. DESIGNATION

### a. Les Locaux Loués

#### 1. Identification des Locaux Loués

##### • ***L'Immeuble***

Le Bailleur est propriétaire, dans un immeuble détenu en pleine propriété, dénommé « ATRIA » sis 7 esplanade Compans Caffarelli à TOULOUSE (31000), de locaux à usage de bureaux et de commerces et d'emplacements de parking faisant partie d'un ensemble immobilier divisé en volumes et figurant au cadastre de TOULOUSE sous les références suivantes :

| SECTION | NUMERO | LIEUDIT              | CONTENANCE   |
|---------|--------|----------------------|--------------|
| AB      | 212    | Boulevard Lascrosses | 1ha 69a 31ca |

**IMMEUBLE ATRIA : LES VOLUMES NUMEROS QUATRE VINGT TROIS (83), QUATRE VINGT QUATRE (84) ET QUATRE VINGT SEPT (87),** comprenant :

- Des locaux divers au premier sous-sol,
- Au rez-de-chaussée : boutique, grand local avec cage d'escalier et ascenseur,
- Elevé sur huit niveaux.

**DANS LE VOLUME NUMERO SEIZE (16) portant exclusivement sur des unités de parkings dépendantes du parking public situé en sous-sol,** le Bailleur détient les lots de copropriété n°1287 à 1290 inclus, 1345 à 1348 inclus, 1388 à 1407 inclus, 1441 à 1450 inclus, 1478 à 1486 inclus, 1517 à 1540 inclus, 1573 à 1585 inclus, 1745 à 1750 inclus, 1800 à 1807 inclus, 1855 à 1892 inclus, 1937 à 1940 inclus et 1979.

##### • ***Les locaux loués***

Au sein de l'immeuble dénommé « ATRIA » ci-dessus identifié, les lots n°A21, A21-2, A22, A23 et A24, référencés chez le Bailleur sous le lot n°A200.

## **2. Description des Locaux Loués**

Il s'agit de locaux à usage de bureaux d'une superficie locative d'environ 446 m<sup>2</sup>, y compris les parties communes situées au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble.  
Et l'usage privatif de **10 places de parking** dépendant de la copropriété située en sous-sol.

**Voir plan des locaux ci-joint : périmètre des lots en jaune fluo.**

### **b. Définition conventionnelle des parties communes et privatives**

**Si les lots sont soumis au régime de la copropriété**, la distinction entre les parties communes et privatives résulte du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui y est annexé.

#### **Si les lots loués ne sont pas soumis au régime de la copropriété :**

Sont communes les parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires du site ou à certains d'entre eux seulement.

Sont ainsi parties communes si elles existent :

- les voies d'accès, les parkings
- le sol, les cours, les parcs et jardins,
- le gros œuvre des bâtiments, la toiture et les chéneaux, les éléments d'équipement communs, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privatifs
- les coffres, gaines et têtes de cheminée
- les locaux des services communs dont les sanitaires,
- les halls d'entrée, couloirs et paliers,
- les passages et corridors
- les galeries comprenant les appareils de climatisation
- les ascenseurs et machineries d'ascenseur.

Le Preneur supportera une quote-part des charges et des travaux d'entretien de ces parties communes conformément à l'article F – CHARGES ET CONDITIONS.

### **c. Location en l'état**

**Ce local est loué en l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article C. c suivant**

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier, ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des locaux tels qu'ils se comportent, le Preneur qui reconnaît les avoir vus et visités déclarant dispenser le Bailleur d'une plus ample désignation.

## **C. TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX**

### **a. A la charge du Bailleur :**

**Aucun.**

**b. A la charge du Preneur :**

La totalité des travaux que le Preneur jugerait nécessaire à l'implantation de son activité de bureaux dont notamment tous travaux d'embellissement et d'aménagement (soit en particulier faux-plafonds, les revêtements muraux, de sol...), et tous travaux d'équipement (soit électricité, câblage informatique et téléphonique, alarme, climatisation, chauffage...).

**Le Preneur déclare ne pas réaliser de travaux lors de son entrée dans les lieux.**

**Toutefois, s'il venait à en réaliser ultérieurement,** il est rappelé que les locaux sont loués en l'état. La totalité des travaux sera à la charge exclusive du Preneur, quels qu'ils soient.

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur, dans le respect des dispositions de l'article F - CHARGES ET CONDITIONS ci-après, à réaliser à sa charge et sous sa responsabilité (les dommages éventuellement causés à l'ensemble immobilier étant à la charge du Preneur) les travaux nécessaires à l'implantation de son activité et notamment ceux découlant de la réglementation sur les établissements recevant du public.

Dans le cadre des travaux, le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur pour toutes les formalités éventuelles à accomplir auprès des administrations concernées si nécessaire. Le Preneur fait son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires et de tous les travaux de mise en conformité et est seul responsable en ce domaine.

En aucun cas le Bailleur ne pourra être inquiété du fait de ces travaux, ni recherché en responsabilité.

**c. Etat des lieux**

**- Etat des lieux d'entrée :**

Le Preneur occupant déjà les lots A21, A21-2, A22, A23 et A24 lors de la prise d'effet du bail, il ne sera pas réalisé d'état des lieux d'entrée pour ces locaux. Les locaux sont considérés comme ayant été loués en parfait état.

**- Etat des lieux de sortie :**

Au terme du présent bail ou lors de l'éventuelle résiliation triennale du bail, un état des lieux des locaux, contradictoire et à l'amiable sera établi entre les Parties.

Les états des lieux pourront être établis par huissier à la demande d'une des Parties et les frais seront à la charge exclusive du demandeur.

**D. UTILISATION - DESTINATION**

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués, ainsi qu'il s'y oblige, **à l'exclusion de tout autre**, qu'à l'usage de : **BUREAUX**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais risques et périls, de la demande et de l'obtention de toutes autorisations administratives, en particulier s'agissant de la sécurité incendie des établissements recevant du public.

Il est en outre précisé que l'usage et la destination contractuelle des locaux, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrativement nécessaire à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des activités du Preneur, de telle sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché en responsabilité, en cas de refus ou de retard dans la délivrance d'une quelconque des autorisations.

## E. DUREE - RESILIATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années entières et consécutives** à compter du **1<sup>er</sup> Novembre 2020** et jusqu'au **31 octobre 2029**, le Preneur se réservant, toutefois, la **possibilité de résilier le bail à l'expiration de la sixième année, moyennant un préavis de six mois notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, sans que le congé n'ait besoin d'être justifié.**

## F. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est, en outre, consenti sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- a. **Les travaux de toute nature qui relèvent de l'article 606 du code civil demeurent à la charge exclusive du Bailleur.**
- b. **Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance** conformément à l'article B. sans pouvoir exiger du Bailleur, les moindres travaux de remise en état, de réparation, ou de mise aux normes législatives ou réglementaires, qui sont en vigueur à l'entrée du Preneur dans les locaux ou rendues applicables durant la période de jouissance du Preneur, et ce pour cause d'hygiène, de salubrité, relative à la sécurité des établissements recevant du public, urbanisme, voirie, et ce en fonction de l'activité exercée à l'origine de la location, ou au titre d'une activité complémentaire ou de substitution qui interviendrait à n'importe quel autre moment de la location.  
Par conséquent, le Preneur supportera l'entier coût des dépenses pouvant en résulter dans les locaux dont il a la jouissance exclusive mais aussi à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, hypothèse dans laquelle il sera réparti entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et/ou des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.
- c. **Le Preneur maintiendra constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparation**, y compris le bon fonctionnement des éléments d'équipement. En outre, et de convention expresse entre les parties, il s'engage à supporter le coût des travaux, de quelque nature que ce soit, en lieu et place du Bailleur, **et ce dans les limites définies par la loi**, se rapportant aux locaux loués ou à l'ensemble du bâtiment, hypothèse dans laquelle ils seront répartis entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.
- d. **Le Preneur devra souffrir tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires**, sans aucune indemnité, quelle qu'en soit l'importance et la durée, dans les lieux loués, dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent ou dans ceux voisins, et également tous les travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le Bailleur jugerait utile de faire exécuter, et alors même que la durée des travaux excéderait 21 jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.  
Si au motif de ces travaux, la dépose ou le déplacement du mobilier ou des équipements du Preneur ou ceux qui lui sont confiés, s'avérait nécessaire, cela s'effectuerait aux frais du Preneur et par ses soins.  
A ce titre, le Bailleur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter la gêne pouvant être occasionnée aux exploitants et à leur clientèle, et notamment pour maintenir la visibilité commerciale et l'accès aux locaux ainsi qu'à tout ou partie des aires de stationnement.
- e. **Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués sans avoir préalablement recueilli le consentement exprès et écrit du Bailleur**, aucun changement de distribution, aucun

perçement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit.

- f. Quel que soit le type de travaux et l'époque à laquelle le Preneur souhaite les réaliser, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur :

- **Avant de procéder aux travaux, le descriptif des travaux projetés, les plans, les devis descriptifs et quantitatifs de telle sorte à permettre au Bailleur d'exercer son contrôle**, et en cas de carence ou d'information insuffisante, de mandater aux frais du Preneur, un homme de l'art, lequel aura pour mission de vérifier la compatibilité des travaux avec l'ensemble du bâtiment, lesquels ne doivent ni nuire à l'activité de autres exploitants ou occupants, ni à l'aspect et à la solidité de l'immeuble, ni en diminuer sa valeur.

En dépit de l'autorisation donnée par le Bailleur, et même s'il a usé de la faculté de faire contrôler en amont comme il est dit précédemment, les travaux du Preneur seront réalisés sous son entière responsabilité, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à leur sujet.

- **Lorsque les travaux sont achevés, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur un justificatif de la réalisation des travaux ainsi que les attestations d'assurance, et en particulier celles spécifiées au paragraphe suivant.**

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription par ses soins ou par les entrepreneurs qu'il aura mandatés, de toute police d'assurance susceptible de relever des articles 1792 et suivants du Code Civil, obligation lui étant faite de contracter une police dommages ouvrage prévoyant la garantie aux existants, ou de nature à engager la responsabilité civile professionnelle d'un professionnel avec lequel le Preneur aura contracté, et dont il devra répondre. Tous les travaux dont le Preneur aura pris l'initiative seront à sa charge exclusive.

**Dans le cas où les travaux auront été exigés par la commission de sécurité, le Preneur communiquera au Bailleur, la copie du rapport du bureau de contrôle qui valide les travaux mis en œuvre.**

- g. **Le Preneur devra laisser à l'expiration du présent contrat** ou dans n'importe quel cas de rupture du contrat, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, modifications ou améliorations, sans indemnité et en bon état, à moins que le Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, à l'exclusion des travaux d'aménagement de type cloisonnement et alimentation électrique et des courants forts et faible, celui-ci se réservant le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle du Bailleur.

Au plus tard à la date d'expiration du bail comme il est dit ci-dessus, dans l'hypothèse où en considération de la nature de l'exploitation du locataire, les locaux loués **relèveraient** de la législation des **Établissements Recevant du Public (ERP)**, le Preneur devra remettre au Bailleur, l'entier dossier inhérent à son exploitation, de telle sorte que le Bailleur soit en mesure de vérifier la conformité des locaux avec les exigences de la commission de sécurité compétente, à savoir, et à titre d'exemple :

- Le procès-verbal de la visite de la commission de sécurité par lequel l'exploitation a été autorisée, compris les observations inhérentes aux travaux à mettre en œuvre, et le(s) rapport(s) du bureau de contrôle précédent l'ouverture.
- Les procès-verbaux ultérieurs qui ont été dressés à la suite des visites éventuelles de la commission de sécurité, y compris les observations éventuelles sur les travaux à mettre en œuvre pour maintenir ou améliorer la sécurité de l'établissement,
- Les devis descriptifs et quantitatifs, et les factures correspondantes, relatives aux travaux prescrits par la commission de sécurité à la suite de l'autorisation d'ouverture, ou d'une quelconque des visites ultérieures,

- Le rapport du bureau contrôle agréé qui valide les travaux prescrits et mis en œuvre,

A défaut de la remise par le Preneur de l'un quelconque de ces documents, le Bailleur sera fondé à mandater, pour pallier au manquement de Preneur et aux frais de celui-ci :

- Un bureau de contrôle ayant pour mission de vérifier la mise en sécurité des locaux par rapport à la nature de l'exploitation du Preneur.
- Un maître d'œuvre, ayant pour mission de déterminer les travaux à mettre en œuvre en fonction du rapport dressé par le bureau de contrôle,
- Les entreprises ayant pour mission de mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des locaux, et ce y compris le coût des assurances éventuelles (dommages ouvrage ....).

- h. **Le Preneur devra laisser le Bailleur ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux**, toutes les fois que nécessaire, pour juger de leur état, assurer l'entretien périodique de toutes les installations communes, et le cas échéant, pour faire visiter les locaux en vue de leur vente ou de leur location. Sauf cas d'urgence, le Bailleur s'engage à respecter un délai de prévenance raisonnable.

Dans l'hypothèse de la mise en vente ou de la location des locaux loués, le Preneur souffrira sans pouvoir réclamer aucune indemnité, l'apposition d'une pancarte, d'un écriteau ou d'une enseigne, en façade de l'immeuble ou en tous lieux définis par le Bailleur comme étant susceptible de favoriser la vente ou la location.

- i. **Le Preneur devra tenir constamment les lieux loués garnis de meubles** meublants, objets mobiliers marchandises et matériels, en quantité et en valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de la présente convention.

A l'exception des circonstances qui relèvent d'un cas de force majeure, comme par exemple la survenance d'un sinistre total, **le Preneur s'engage à exploiter son activité de manière continue**, à concurrence de la totalité des surfaces louées, en respectant, si cette mention figure au bail, la distinction inhérente à celle qui sont accessibles au public et celles qui relèvent des locaux sociaux.

- j. **Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription**, soit pour son propre compte, soit pour le compte du Bailleur, qui lui donne tous pouvoirs à cet effet, **de tous contrats** auprès de tous organismes fournisseurs tels que, notamment, électricité, eau, entretien du téléphone, etc.

- k. Le Preneur gèrera seul ses containers (entrée et sortie) dont il fera la demande à la mairie en fonction de ses besoins.

- l. **Le loyer ci-après stipulé sera perçu net de toutes charges par le Bailleur dans les limites fixées par la loi** et à exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge de celui-ci, en conséquence de quoi:

- **Le Preneur supportera toutes les charges de l'immeuble résultant de la répartition des charges de copropriété et/ou de la clé de répartition en vigueur et récupérables auprès du locataire conformément à la législation en vigueur.**

Dans l'hypothèse où du fait du Preneur ou de son activité, il serait généré des nettoyages spécifiques ou plus fréquents aux parties communes, le surcoût correspondant serait supporté intégralement par le Preneur qui s'y oblige.

- **Le Preneur acquittera toutes les charges afférentes aux locaux loués dont les locataires sont ordinairement tenus**, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou celle qui viendrait à les remplacer, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, **ainsi que tous les impôts et toutes charges auxquelles**



**les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis, en particulier la taxe foncière, la taxe sur les parkings et la taxe sur les Bureaux le cas échéant.**

**L'ensemble des charges, impôts, taxes et redevances mis à la charge du Preneur sont inventoriées dans l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances » qui sera régulièrement actualisée.**

- m. **Le Preneur devra jouir paisiblement des lieux et plus généralement veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et des autres occupants, ne soit troublée en aucune manière de son fait**, en particulier sur le plan phonique, du fait de ses employés, de ses clients, ou de ses fournisseurs, de telle manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété par les voisins, les autres occupants ou des tiers.

Si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, le Preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir reçu une copie, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qui ont été prises, ou qui seraient prises à compter du jour de l'entrée en jouissance, s'agissant de l'usage des parties communes ou privatives.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un règlement intérieur, il s'engage en outre à respecter le règlement dont il reconnaît avoir reçu une copie.

En outre, et de manière générale, le Preneur devra satisfaire aux injonctions du syndic de copropriété, du Bailleur ou de son mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur, du fait de la carence du Preneur, serait amené à se substituer à ce dernier et à financer des sommes quelconques, le Preneur s'oblige à rembourser le Bailleur à première demande.

- n. **Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations, quelle que puisse en être la cause, émanant des autres occupants de l'immeuble, des voisins, ou des tiers**, notamment pour odeurs (quelles qu'elles soient), chaleurs, bruits ou vibrations.
- o. **Le Preneur fera son affaire personnelle en cas de trouble de droit ou de fait provoqué par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct consenti par le Bailleur**, quelle qu'en soit la nature. Les parties ont expressément convenu que le Bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages en résultant pour le Preneur, ce dernier en sa qualité de victime, exercera son recours uniquement contre le ou les auteurs des troubles.
- p. **Il est convenu entre les parties que le Bailleur ne pourra à aucun moment être rendu responsable des vols** dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble, ce dernier faisant son affaire personnelle de la garde et la surveillance de ses biens.
- q. Aucune plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'extérieur de l'immeuble ne pourra être placée sans avoir été au préalable mise à l'agrément du Bailleur. Pour ce faire, **le Preneur devra adresser au Bailleur une simulation (insertion photographique) et un descriptif précis de sa future signalétique en respectant les coloris et gabarits existants**. En outre, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et des règlements des taxes y afférant.

## G. ASSURANCES

- a. Le Preneur devra assurer à ses frais, et maintenir assurés pendant toute la durée du bail ses mobiliers, matériels, vitrines, aménagements et installations, en particulier contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et plus généralement tous les risques spécifiques et propres à son activité.

Le Preneur devra également assurer et maintenir assuré à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés à des tiers, y compris aux autres locataires du site, du fait de l'occupation des locaux, de ses préposés et de l'usage des aménagements et des installations.

Les polices du Preneur devront en outre prévoir, que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par l'assureur du Preneur au Bailleur.

Le Preneur et son assureur renoncent, en cas de sinistre, à tous recours envers le Bailleur et son assureur. En contrepartie, le Bailleur et son assureur, renoncent en cas de sinistre, à tous recours envers le Preneur et son assureur.

Le Preneur fournira au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications de la signature des polices ci-dessus visées, du règlement des primes correspondantes, et de la connaissance par ses assureurs du privilège du Bailleur, ainsi qu'il est dit au paragraphe suivant.

De convention expresse, dans l'hypothèse d'un sinistre de nature à empêcher l'exploitation des locaux conformément à leur destination, pendant plus de 30 jours à compter de la survenance de l'évènement, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que besoin, transport des sommes qui pourraient être dues.

Dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les cooccupants, soit pour les voisins ou la copropriété, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'en payer le coût.

Le Preneur devra acquitter les quotes-parts de primes résultant de la totalité des polices souscrites par le propriétaire sur présentation de toutes pièces justificatives et ce sans aucune restriction ni réserve ainsi qu'il résulte de l'inventaire figurant dans **l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances »**

- b. Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
- c. Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le Bailleur et réciproquement.

## H. CESSIION DU DROIT AU BAIL

Sans objet du fait de la qualité juridique du Preneur.



## I. SOUS-LOCATIONS

Le preneur s'engage à ne pas se substituer, à quelque titre que ce soit et notamment en location-gérance, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, et de s'engager à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués conformément à leur destination, pendant toute la durée du présent bail.

**En conséquence, le Preneur ne pourra pas sous-louer ou prêter même pour un court délai, même à titre gracieux ou domicilier tout ou partie des locaux donnés à bail, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et sous réserve du respect de toutes dispositions législatives ou réglementaires ceci, bien sûr, même à des sociétés de son groupe.**

Il est rappelé qu'en tout état de cause, **les locaux sont indivisibles dans l'intention des parties, de sorte que toute sous-location ou domiciliation, même autorisée ou consentie, soit inopposable au Bailleur.**

## J. LOYER et CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer de base hors taxe annuel** de :

- **92 280€ HT par an soit 23 070€ HT par trimestre repartit comme suit :**
  - **Loyer des locaux (446 m²) : 80 280 € HT par an soit 20 070 € HT par trimestre.**
  - **Loyer des 10 places de parkings en sous-sol : 12 000 € HT par an soit 3 000 € HT par trimestre.**

### a. Loyer progressif

A titre dérogatoire et en contrepartie de l'engagement de durée ferme du Preneur, le Bailleur consent au Preneur une réduction de loyer prenant la forme d'un loyer progressif se détaillant comme suit :

- **De la prise d'effet du bail jusqu'au 31 Octobre 2023 : 83 360€ HT par an soit 20 840€ HT par trimestre repartit comme suit :**
  - **Loyer des locaux (446 m²) : 71 360 € HT par an soit 17 840 € HT par trimestre.**
  - **Loyer des 10 places de parkings en sous-sol : 12 000 € HT par an soit 3 000 € HT par trimestre.**
- **A partir du 1<sup>er</sup> Novembre 2023 : le loyer de base s'appliquera pleinement.**

Il sera appliqué à ces montants l'indexation prévue à l'article K – INDEXATION DU LOYER suivant.

Le loyer et tous ses accessoires, à savoir les charges, les impôts et les taxes seront majorés de la TVA les grevant, ou de tous droits ou taxes qui viendraient à l'avenir se substituer à cette taxe sur la valeur ajoutée.

### b. Modalités de paiement des loyers

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, trimestriellement et d'avance, les **1<sup>er</sup> Janvier, 1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet et 1<sup>er</sup> Octobre** de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> Novembre 2020 pour la période restant à courir du trimestre en cours.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre des loyers et charges et impôts quelconques et autres, seront payées par virement sur le compte bancaire du Bailleur, dont le RIB est joint en annexe.

### c. Clause pénale

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer, des charges, ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat par le Preneur, et sans préjudice des dispositions de l'article 121 de la loi du 22 mars 2012 relative à l'indemnité forfaitaire due de plein droit en cas de retard de paiement d'une facture, il sera dû en

sus, à titre de clause pénale et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, une pénalité de 10 % de l'ensemble des sommes devenues exigibles, sans préjudice des intérêts de retard au taux légal. Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissier, avocat, engagés par le Bailleur, seront à la charge exclusive du Preneur.

#### **d. Charges – Impôt, Taxes & Redevances**

La provision pour charges telle qu'elle résulte de l'application de la clé de répartition et de l'inventaire figurant dans l'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** » est fixée à ce jour à **25 215.47 € HT/An soit 6 303.87 € HT/Trimestre**, payable trimestriellement et d'avance en même temps que le loyer.

**Une actualisation de l'inventaire des charges** interviendra annuellement sur le fondement de laquelle la provision pourra être réajustée, et ce, en fonction des charges réellement constatées, budgétées ou prévisibles.

**Les impôts, taxes & redevances** refacturés au Preneur, dont particulièrement la taxe foncière :

- Ne sont pas provisionnés et font l'objet d'un règlement annuel unique, sur présentation d'un justificatif par le Bailleur,
- Sont assujettis à la TVA, de la même manière que le loyer.

#### **K. INDEXATION DU LOYER**

**Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle à la date anniversaire de prise d'effet du bail.** Il variera de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

Au titre de la première indexation, sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

Au titre des indexations ultérieures, sera pris en compte l'indice du même trimestre de l'année suivante.

#### **L. CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, ou fraction de terme de loyer ou accessoires, dépôt de garantie, ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et DEUX MOIS après un simple commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce délai, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou considérations ultérieures. En outre le Preneur sera redevable envers le Bailleur de la totalité des loyers restants à échoir jusqu'à la fin de la d'engagement ferme en cours.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le président du Tribunal compétent de Toulouse statuant en matière de référé, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

En cas de résolution, pour quelque cause que ce soit, du fait du Preneur, le Preneur sera tenu d'abandonner et de laisser au Bailleur toutes les constructions et améliorations qu'il aura effectuées dans les lieux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

#### M. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base hors taxes de : **23 070€ - vingt-trois mille soixante-dix Euros.**

Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts, sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail.

A l'expiration du bail, elle sera restituée au Preneur après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, et après remise des clefs.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par effet de l'indexation de loyer, ci-dessus stipulée, celui-ci viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie devrait être également augmentée, dans la même proportion. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer le Preneur versera lors du paiement du premier trimestre augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de manière que la caution versée soit toujours égale, au minimum, au montant trimestriel facturé ou, proportionnelle au loyer augmenté.

#### N. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est formellement convenu et accepté par le Preneur que le Bailleur optera pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée, du loyer et de tous ses accessoires, à savoir des charges, des impôts et des taxes. Cette option, qui constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, est faite sous le régime en vigueur au jour de la souscription du présent bail, que le Preneur déclare parfaitement connaître.

#### O. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige découlant de l'application du présent bail, le tribunal compétent sera le tribunal de Toulouse.

#### P. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- Le Bailleur, en son siège social,
- Le Preneur, dans les lieux loués.

Tous actes d'exécution et autres seront valablement signifiés à ce domicile élu, même en cas de cession du présent bail, et ce nonobstant l'autorisation ou l'intervention du Bailleur à l'acte.

#### Q. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront sans aucune restriction ni réserve, à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur qui s'y oblige.

Les frais de rédaction du bail et d'ouverture de dossier administratif à régler par le Preneur au Bailleur s'élèvent à la somme forfaitaire de 300 € H.T.

## R. ANNEXES

Signature des annexes :

- Liste des documents remis par le Bailleur au Preneur
- L'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** »
- Un plan des locaux

En 2 exemplaires, sur 16 pages + annexes.

### LE PRENEUR

DATE + LIEU  
***Lu et approuvé***

Cachet de la société preneuse

### LE BAILLEUR

DATE + LIEU  
***Lu et approuvé***

Cachet de la société bailleresse

## LISTE DES DOCUMENTS REMIS PAR LE BAILLEUR AU PRENEUR

- ☒ Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- ☒ Etat des Risques et Pollutions
- ☒ Règlement de copropriété – Etat descriptif de division
- ☒ RIB du Bailleur
- ☒ Pouvoir des signataires
- ☒ Autorisation d'occupation jusqu'au 31 Octobre 2020

Les annexes Diagnostic de Performance Energétique et Etat des risques et Pollutions seront transmises au plus tard à la prise d'effet du présent bail.

## BAIL CIVIL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'EURL BUROTEYCPOLE, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 129, route d'Albi 31200 TOULOUSE, identifiée au RCS TOULOUSE sous le n° 438 388 563, RCS TOULOUSE N° 438 388 563**

**Représentée par Monsieur Bruno CHEVALIER, agissant en qualité de Directeur Administratif et Financier de ladite société, dûment mandaté à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016.**

Bailleur en tant que Crédit-Preneur dûment habilité, titulaire d'un crédit-bail auprès des sociétés CMCIC LEASE, FRUCTICOMI et BATIPAM,

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Bailleur »

D'une part,

ET

**Le SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAIN (SMTC ou TISSEO-COLLECTIVITES), Syndicat Mixte régi par le Code Général des Collectivités Territoriales dont le siège social est situé 7, esplanade Compans Caffarelli, BP 11120, 31011 TOULOUSE CEDEX 6, identifié sous le numéro SIREN 253 100 986.**

**Représenté par Monsieur Jean-Michel LATTES, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Comité Syndical du SMTC en date du 23 Septembre 2020.**

Désigné aux présentes sous la dénomination « le Preneur »

D'autre part,

## PREAMBULE

Par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> juillet 2002, la société TOULATRIA a donné à bail civil au SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINES des locaux à usage de bureaux et d'emplacements de parkings, dépendant de l'immeuble ESPACE COMPANS et faisant partie d'un ensemble immobilier situé 7 et 8, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse, désignés ci-après :

- Une surface de 982 m<sup>2</sup> environ (lots B21, B22, B23, B24, B31, B32 et B33) y compris les parties communes, située au 2<sup>ème</sup> étage et au 3<sup>ème</sup> étages de l'immeuble,
- 17 places de parking dépendant de la copropriété située en sous-sol

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2002 pour se terminer le 31 août 2011.

Par acte notarié du 12 juin 2009 la société TOULATRIA a cédé l'ensemble immobilier situé 7 et 8, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse aux sociétés CMCIC LEASE, FRUCTICOMI et BATIMAP.

A la même date, ces sociétés ont conclu un crédit-bail immobilier avec la société BUROTEYCPOLE et lui ont donné un mandat pour percevoir les loyers.

A compter du 16 juin 2009, la société BUROTEYCPOLE s'est substituée à la société TOULATRIA en qualité de bailleur.

En date du 17 Mai 2011, les Parties ont convenu de renouveler le bail pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2011 pour se terminer le 31 Août 2020.

Le bail arrivant à échéance au 31 août 2020, les Parties se sont donc rapprochées pour s'engager dans un nouveau bail civil portant sur les lots B21, B22, B23, B24, B31, B31 et B33 à compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2020.

Dans l'attente de la signature de nouveaux contrats de bail, la société BUROTEYCPOLE a consenti au SMTC une autorisation d'occupation des locaux jusqu'au 31 Octobre 2020.

**CELA ETANT DIT, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT.**



## TABLE DES MATIERES

|    |                                                          |    |
|----|----------------------------------------------------------|----|
| A. | OBJET .....                                              | 4  |
| B. | DESIGNATION .....                                        | 4  |
| C. | TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX ..... | 5  |
| D. | UTILISATION - DESTINATION.....                           | 6  |
| E. | DUREE .....                                              | 7  |
| F. | CHARGES ET CONDITIONS.....                               | 7  |
| G. | ASSURANCES.....                                          | 11 |
| H. | CESSION DU DROIT AU BAIL.....                            | 11 |
| I. | SOUS-LOCATIONS .....                                     | 12 |
| J. | LOYER ET CHARGES .....                                   | 12 |
| K. | INDEXATION DU LOYER .....                                | 13 |
| L. | CLAUSE RESOLUTOIRE .....                                 | 13 |
| M. | DEPOT DE GARANTIE.....                                   | 14 |
| N. | TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.....                          | 14 |
| O. | ATTRIBUTION DE JURIDICTION .....                         | 14 |
| P. | DOMICILE .....                                           | 14 |
| Q. | FRAIS .....                                              | 14 |
| R. | SIGNATURES ANNEXES .....                                 | 15 |

## A. OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, indivisiblement, au Preneur, ce qui est accepté par lui le local dont il est Crédit Preneur dans le cadre d'un crédit-bail immobilier.

Les présentes sont régies exclusivement par les dispositions contractuelles telles que définies ci-après, et de manière supplétives par les dispositions du Code Civil d'ordre public, si d'aventure les dispositions conventionnelles venaient à les contredire.

De convention entre les parties, cette condition étant déterminante pour leur consentement respectif, les présentent n'entrent pas dans le champ d'application :

- De la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948,
- De la loi du 6 juillet 1989 modifiée,
- Du régime spécifique des locations meublées pour les locataires y élisant leur résidence principale, en considération des dispositions de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, lequel prévoit une durée minimale d'un an, sauf dérogation applicable aux étudiants.
- Des dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014, et de ses décrets d'applications.
- Du régime des baux professionnels
- Du statut des baux commerciaux, régi par les dispositions L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et aux dispositions du Décret n° 53.960 du 30.09.1953 non encore codifié.

## B. DESIGNATION

### a. Les Locaux Loués

#### 1. Identification des Locaux Loués

##### • ***L'Immeuble***

Le Bailleur est propriétaire, dans un immeuble en copropriété dénommé « ESPACE COMPANS » sis 7 esplanade Compans Caffarelli à TOULOUSE (31000), de locaux à usage de bureaux et de commerces et d'emplacements de parking faisant partie d'un ensemble immobilier divisé en volumes et figurant au cadastre de TOULOUSE sous les références suivantes :

| SECTION | NUMERO | LIEUDIT              | CONTENANCE   |
|---------|--------|----------------------|--------------|
| AB      | 212    | Boulevard Lascrosses | 1ha 69a 31ca |

**DANS LES VOLUMES NUMEROS QUATRE-VINGT (80) ET QUATRE VINGT DEUX (82),** le Bailleur détient les lots de copropriétés n°8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013 et 8014.

Représentant les 92.790èmes des 100.000èmes de copropriété.

**DANS LE VOLUME NUMERO SEIZE (16) portant exclusivement sur des unités de parkings dépendantes du parking public situé en sous-sol,** le Bailleur détient les lots de copropriété n°1287 à 1290 inclus, 1345 à 1348 inclus, 1388 à 1407 inclus, 1441 à 1450 inclus, 1478 à 1486 inclus, 1517 à 1540 inclus, 1573 à 1585 inclus, 1745 à 1750 inclus, 1800 à 1807 inclus, 1855 à 1892 inclus, 1937 à 1940 inclus et 1979.

##### • ***Les locaux loués***

Au sein de l'immeuble en copropriété dénommé « ESPACE COMPANS » ci-dessus identifié, les lots n° B21, B22, B23, B24, B31, B32 et B33, référencés chez le Bailleur sous les lots n°B200 et B300.

## **2. Description des Locaux Loués**

Il s'agit d'une surface de bureaux de 982 m<sup>2</sup> environ, y compris les parties communes, située aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de l'immeuble,  
Et l'usage privatif de 17 places de parking dépendant de la copropriété située en sous-sol.

**Voir plan des locaux ci-joint : périmètre des lots en jaune fluo.**

### **b. Définition conventionnelle des parties communes et privatives**

**Si les lots sont soumis au régime de la copropriété**, la distinction entre les parties communes et privatives résulte du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui y est annexé.

#### **Si les lots loués ne sont pas soumis au régime de la copropriété :**

Sont communes les parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires du site ou à certains d'entre eux seulement.

Sont ainsi parties communes si elles existent :

- les voies d'accès, les parkings
- le sol, les cours, les parcs et jardins,
- le gros œuvre des bâtiments, la toiture et les chéneaux, les éléments d'équipement communs, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privatifs
- les coffres, gaines et têtes de cheminée
- les locaux des services communs dont les sanitaires,
- les halls d'entrée, couloirs et paliers,
- les passages et corridors
- les galeries comprenant les appareils de climatisation
- les ascenseurs et machineries d'ascenseur.

Le Preneur supportera une quote-part des charges et des travaux d'entretien de ces parties communes conformément à l'article F – CHARGES ET CONDITIONS.

### **c. Location en l'état**

**Ce local est loué en l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article C. c suivant**

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier, ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des locaux tels qu'ils se comportent, le Preneur qui reconnaît les avoir vus et visités déclarant dispenser le Bailleur d'une plus ample désignation.

## **C. TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX**

### **a. A la charge du Bailleur :**

**Aucun.**

### **b. A la charge du Preneur :**

La totalité des travaux que le Preneur jugerait nécessaire à l'implantation de son activité de bureaux dont notamment tous travaux d'embellissement et d'aménagement (soit en particulier faux-plafonds, les

revêtements muraux, de sol...), et tous travaux d'équipement (soit électricité, câblage informatique et téléphonique, alarme, climatisation, chauffage...).

**Le Preneur déclare ne pas réaliser de travaux lors de son entrée dans les lieux.**

**Toutefois, s'il venait à en réaliser ultérieurement**, il est rappelé que les locaux sont loués en l'état. La totalité des travaux sera à la charge exclusive du Preneur, quels qu'ils soient.

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur, dans le respect des dispositions de l'article F - CHARGES ET CONDITIONS ci-après, à réaliser à sa charge et sous sa responsabilité (les dommages éventuellement causés à l'ensemble immobilier étant à la charge du Preneur) les travaux nécessaires à l'implantation de son activité et notamment ceux découlant de la réglementation sur les établissements recevant du public.

Dans le cadre des travaux, le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur pour toutes les formalités éventuelles à accomplir auprès des administrations concernées si nécessaire. Le Preneur fait son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires et de tous les travaux de mise en conformité et est seul responsable en ce domaine.

En aucun cas le Bailleur ne pourra être inquiété du fait de ces travaux, ni recherché en responsabilité.

#### **c. Etat des lieux**

##### **- Etat des lieux d'entrée :**

Le Preneur occupant déjà les lots B21, B22, B23, B24, B31, B32 et B33 lors de la prise d'effet du bail, il ne sera pas réalisé d'état des lieux d'entrée pour ces locaux. Les locaux sont considérés comme ayant été loués en parfait état.

##### **- Etat des lieux de sortie :**

Au terme du présent bail ou lors de l'éventuelle résiliation triennale du bail, un état des lieux des locaux, contradictoire et à l'amiable sera établi entre les Parties.

Les états des lieux pourront être établis par huissier à la demande d'une des Parties et les frais seront à la charge exclusive du demandeur.

#### **D. UTILISATION - DESTINATION**

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués, ainsi qu'il s'y oblige, **à l'exclusion de tout autre**, qu'à l'usage de : **BUREAUX**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais risques et périls, de la demande et de l'obtention de toutes autorisations administratives, en particulier s'agissant de la sécurité incendie des établissements recevant du public.

Il est en outre précisé que l'usage et la destination contractuelle des locaux, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrativement nécessaire à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des activités du Preneur, de telle sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché en responsabilité, en cas de refus ou de retard dans la délivrance d'une quelconque des autorisations.

## E. DUREE - RESILIATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années entières et consécutives** à compter du **1<sup>er</sup> Novembre 2020** et jusqu'au **31 Octobre 2029**, le Preneur se réservant, toutefois, la **possibilité de résilier le bail à l'expiration de la sixième année, moyennant un préavis de six mois notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, sans que le congé n'ait besoin d'être justifié.**

## F. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est, en outre, consenti sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- a. **Les travaux de toute nature qui relèvent de l'article 606 du code civil demeurent à la charge exclusive du Bailleur.**
- b. **Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance** conformément à l'article B. sans pouvoir exiger du Bailleur, les moindres travaux de remise en état, de réparation, ou de mise aux normes législatives ou réglementaires, qui sont en vigueur à l'entrée du Preneur dans les locaux ou rendues applicables durant la période de jouissance du Preneur, et ce pour cause d'hygiène, de salubrité, relative à la sécurité des établissements recevant du public, urbanisme, voirie, et ce en fonction de l'activité exercée à l'origine de la location, ou au titre d'une activité complémentaire ou de substitution qui interviendrait à n'importe quel autre moment de la location.  
Par conséquent, le Preneur supportera l'entier coût des dépenses pouvant en résulter dans les locaux dont il a la jouissance exclusive mais aussi à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, hypothèse dans laquelle il sera réparti entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et/ou des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.
- c. **Le Preneur maintiendra constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparation**, y compris le bon fonctionnement des éléments d'équipement. En outre, et de convention expresse entre les parties, il s'engage à supporter le coût des travaux, de quelque nature que ce soit, en lieu et place du Bailleur, **et ce dans les limites définies par la loi**, se rapportant aux locaux loués ou à l'ensemble du bâtiment, hypothèse dans laquelle ils seront répartis entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.
- d. **Le Preneur devra souffrir tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires**, sans aucune indemnité, quelle qu'en soit l'importance et la durée, dans les lieux loués, dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent ou dans ceux voisins, et également tous les travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le Bailleur jugerait utile de faire exécuter, et alors même que la durée des travaux excéderait 21 jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.  
Si au motif de ces travaux, la dépose ou le déplacement du mobilier ou des équipements du Preneur ou ceux qui lui sont confiés, s'avérait nécessaire, cela s'effectuerait aux frais du Preneur et par ses soins.  
A ce titre, le Bailleur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter la gêne pouvant être occasionnée aux exploitants et à leur clientèle, et notamment pour maintenir la visibilité commerciale et l'accès aux locaux ainsi qu'à tout ou partie des aires de stationnement.
- e. **Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués sans avoir préalablement recueilli le consentement exprès et écrit du Bailleur**, aucun changement de distribution, aucun

perçement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit.

- f. Quel que soit le type de travaux et l'époque à laquelle le Preneur souhaite les réaliser, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur :

- **Avant de procéder aux travaux, le descriptif des travaux projetés, les plans, les devis descriptifs et quantitatifs de telle sorte à permettre au Bailleur d'exercer son contrôle**, et en cas de carence ou d'information insuffisante, de mandater aux frais du Preneur, un homme de l'art, lequel aura pour mission de vérifier la compatibilité des travaux avec l'ensemble du bâtiment, lesquels ne doivent ni nuire à l'activité de autres exploitants ou occupants, ni à l'aspect et à la solidité de l'immeuble, ni en diminuer sa valeur.

En dépit de l'autorisation donnée par le Bailleur, et même s'il a usé de la faculté de faire contrôler en amont comme il est dit précédemment, les travaux du Preneur seront réalisés sous son entière responsabilité, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à leur sujet.

- **Lorsque les travaux sont achevés, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur un justificatif de la réalisation des travaux ainsi que les attestations d'assurance, et en particulier celles spécifiées au paragraphe suivant.**

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription par ses soins ou par les entrepreneurs qu'il aura mandatés, de toute police d'assurance susceptible de relever des articles 1792 et suivants du Code Civil, obligation lui étant faite de contracter une police dommages ouvrage prévoyant la garantie aux existants, ou de nature à engager la responsabilité civile professionnelle d'un professionnel avec lequel le Preneur aura contracté, et dont il devra répondre. Tous les travaux dont le Preneur aura pris l'initiative seront à sa charge exclusive.

**Dans le cas où les travaux auront été exigés par la commission de sécurité, le Preneur communiquera au Bailleur, la copie du rapport du bureau de contrôle qui valide les travaux mis en œuvre.**

- g. **Le Preneur devra laisser à l'expiration du présent contrat** ou dans n'importe quel cas de rupture du contrat, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, modifications ou améliorations, sans indemnité et en bon état, à moins que le Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, à l'exclusion des travaux d'aménagement de type cloisonnement et alimentation électrique et des courants forts et faible, celui-ci se réservant le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle du Bailleur.

Au plus tard à la date d'expiration du bail comme il est dit ci-dessus, dans l'hypothèse où en considération de la nature de l'exploitation du locataire, les locaux loués relèveraient de la législation des **Établissements Recevant du Public (ERP)**, le Preneur devra remettre au Bailleur, l'entier dossier inhérent à son exploitation, de telle sorte que le Bailleur soit en mesure de vérifier la conformité des locaux avec les exigences de la commission de sécurité compétente, à savoir, et à titre d'exemple :

- Le procès-verbal de la visite de la commission de sécurité par lequel l'exploitation a été autorisée, compris les observations inhérentes aux travaux à mettre en œuvre, et le(s) rapport(s) du bureau de contrôle précédent l'ouverture.
- Les procès-verbaux ultérieurs qui ont été dressés à la suite des visites éventuelles de la commission de sécurité, y compris les observations éventuelles sur les travaux à mettre en œuvre pour maintenir ou améliorer la sécurité de l'établissement,
- Les devis descriptifs et quantitatifs, et les factures correspondantes, relatives aux travaux prescrits par la commission de sécurité à la suite de l'autorisation d'ouverture, ou d'une quelconque des visites ultérieures,

- Le rapport du bureau contrôle agréé qui valide les travaux prescrits et mis en œuvre,

A défaut de la remise par le Preneur de l'un quelconque de ces documents, le Bailleur sera fondé à mandater, pour pallier au manquement de Preneur et aux frais de celui-ci :

- Un bureau de contrôle ayant pour mission de vérifier la mise en sécurité des locaux par rapport à la nature de l'exploitation du Preneur.
- Un maître d'œuvre, ayant pour mission de déterminer les travaux à mettre en œuvre en fonction du rapport dressé par le bureau de contrôle,
- Les entreprises ayant pour mission de mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des locaux, et ce y compris le coût des assurances éventuelles (dommages ouvrage ....).

- h. **Le Preneur devra laisser le Bailleur ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux**, toutes les fois que nécessaire, pour juger de leur état, assurer l'entretien périodique de toutes les installations communes, et le cas échéant, pour faire visiter les locaux en vue de leur vente ou de leur location. Sauf cas d'urgence, le Bailleur s'engage à respecter un délai de prévenance raisonnable.

Dans l'hypothèse de la mise en vente ou de la location des locaux loués, le Preneur souffrira sans pouvoir réclamer aucune indemnité, l'apposition d'une pancarte, d'un écriteau ou d'une enseigne, en façade de l'immeuble ou en tous lieux définis par le Bailleur comme étant susceptible de favoriser la vente ou la location.

- i. **Le Preneur devra tenir constamment les lieux loués garnis de meubles** meublants, objets mobiliers marchandises et matériels, en quantité et en valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de la présente convention.

A l'exception des circonstances qui relèvent d'un cas de force majeure, comme par exemple la survenance d'un sinistre total, **le Preneur s'engage à exploiter son activité de manière continue**, à concurrence de la totalité des surfaces louées, en respectant, si cette mention figure au bail, la distinction inhérente à celle qui sont accessibles au public et celles qui relèvent des locaux sociaux.

- j. **Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription**, soit pour son propre compte, soit pour le compte du Bailleur, qui lui donne tous pouvoirs à cet effet, **de tous contrats** auprès de tous organismes fournisseurs tels que, notamment, électricité, eau, entretien du téléphone, etc.

- k. Le Preneur gèrera seul ses containers (entrée et sortie) dont il fera la demande à la mairie en fonction de ses besoins.

- l. **Le loyer ci-après stipulé sera perçu net de toutes charges par le Bailleur dans les limites fixées par la loi** et à exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge de celui-ci, en conséquence de quoi:

- **Le Preneur supportera toutes les charges de l'immeuble résultant de la répartition des charges de copropriété et/ou de la clé de répartition en vigueur et récupérables auprès du locataire conformément à la législation en vigueur.**

Dans l'hypothèse où du fait du Preneur ou de son activité, il serait généré des nettoyages spécifiques ou plus fréquents aux parties communes, le surcoût correspondant serait supporté intégralement par le Preneur qui s'y oblige.

- **Le Preneur acquittera toutes les charges afférentes aux locaux loués dont les locataires sont ordinairement tenus**, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou celle qui viendrait à les remplacer, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, **ainsi que tous les impôts et toutes charges auxquelles**



**les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis, en particulier la taxe foncière, la taxe sur les parkings et la taxe sur les Bureaux le cas échéant.**

**L'ensemble des charges, impôts, taxes et redevances mis à la charge du Preneur sont inventoriées dans l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances » qui sera régulièrement actualisée.**

- m. **Le Preneur devra jouir paisiblement des lieux et plus généralement veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et des autres occupants, ne soit troublée en aucune manière de son fait**, en particulier sur le plan phonique, du fait de ses employés, de ses clients, ou de ses fournisseurs, de telle manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété par les voisins, les autres occupants ou des tiers.

Si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, le Preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir reçu une copie, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qui ont été prises, ou qui seraient prises à compter du jour de l'entrée en jouissance, s'agissant de l'usage des parties communes ou privatives.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un règlement intérieur, il s'engage en outre à respecter le règlement dont il reconnaît avoir reçu une copie.

En outre, et de manière générale, le Preneur devra satisfaire aux injonctions du syndic de copropriété, du Bailleur ou de son mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur, du fait de la carence du Preneur, serait amené à se substituer à ce dernier et à financer des sommes quelconques, le Preneur s'oblige à rembourser le Bailleur à première demande.

- n. **Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations, quelle que puisse en être la cause, émanant des autres occupants de l'immeuble, des voisins, ou des tiers**, notamment pour odeurs (quelles qu'elles soient), chaleurs, bruits ou vibrations.
- o. **Le Preneur fera son affaire personnelle en cas de trouble de droit ou de fait provoqué par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct consenti par le Bailleur**, quelle qu'en soit la nature. Les parties ont expressément convenu que le Bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages en résultant pour le Preneur, ce dernier en sa qualité de victime, exercera son recours uniquement contre le ou les auteurs des troubles.
- p. **Il est convenu entre les parties que le Bailleur ne pourra à aucun moment être rendu responsable des vols** dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble, ce dernier faisant son affaire personnelle de la garde et la surveillance de ses biens.
- q. Aucune plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'extérieur de l'immeuble ne pourra être placée sans avoir été au préalable mise à l'agrément du Bailleur. Pour ce faire, **le Preneur devra adresser au Bailleur une simulation (insertion photographique) et un descriptif précis de sa future signalétique en respectant les coloris et gabarits existants**. En outre, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et des règlements des taxes y afférant.



## G. ASSURANCES

- a. Le Preneur devra assurer à ses frais, et maintenir assurés pendant toute la durée du bail ses mobiliers, matériels, vitrines, aménagements et installations, en particulier contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et plus généralement tous les risques spécifiques et propres à son activité.

Le Preneur devra également assurer et maintenir assuré à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés à des tiers, y compris aux autres locataires du site, du fait de l'occupation des locaux, de ses préposés et de l'usage des aménagements et des installations.

Les polices du Preneur devront en outre prévoir, que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par l'assureur du Preneur au Bailleur.

Le Preneur et son assureur renoncent, en cas de sinistre, à tous recours envers le Bailleur et son assureur. En contrepartie, le Bailleur et son assureur, renoncent en cas de sinistre, à tous recours envers le Preneur et son assureur.

Le Preneur fournira au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications de la signature des polices ci-dessus visées, du règlement des primes correspondantes, et de la connaissance par ses assureurs du privilège du Bailleur, ainsi qu'il est dit au paragraphe suivant.

De convention expresse, dans l'hypothèse d'un sinistre de nature à empêcher l'exploitation des locaux conformément à leur destination, pendant plus de 30 jours à compter de la survenance de l'évènement, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que besoin, transport des sommes qui pourraient être dues.

Dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les cooccupants, soit pour les voisins ou la copropriété, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'en payer le coût.

Le Preneur devra acquitter les quotes-parts de primes résultant de la totalité des polices souscrites par le propriétaire sur présentation de toutes pièces justificatives et ce sans aucune restriction ni réserve ainsi qu'il résulte de l'inventaire figurant dans **l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances »**

- b. Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
- c. Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le Bailleur et réciproquement.

## H. CESSION DU DROIT AU BAIL

Sans objet du fait de la qualité juridique du Preneur.

## I. SOUS-LOCATIONS

Le preneur s'engage à ne pas se substituer, à quelque titre que ce soit et notamment en location-gérance, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, et de s'engager à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués conformément à leur destination, pendant toute la durée du présent bail.

**En conséquence, le Preneur ne pourra pas sous-louer ou prêter même pour un court délai, même à titre gracieux ou domicilier tout ou partie des locaux donnés à bail, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et sous réserve du respect de toutes dispositions législatives ou réglementaires ceci, bien sûr, même à des sociétés de son groupe.**

Il est rappelé qu'en tout état de cause, **les locaux sont indivisibles dans l'intention des parties, de sorte que toute sous-location ou domiciliation, même autorisée ou consentie, soit inopposable au Bailleur.**

## J. LOYER et CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer de base hors taxe annuel** de :

- **197 160€ HT par an soit 49 290€ HT par trimestre reparté comme suit :**
  - **Loyer des locaux (982 m<sup>2</sup>) : 176 760€ HT par an soit 44 190€ HT par trimestre.**
  - **Loyer des 17 places de parkings en sous-sol : 20 400 € HT par an soit 5 100 € HT par trimestre.**

### a. Loyer progressif

A titre dérogatoire et en contrepartie de l'engagement de durée ferme du Preneur, le Bailleur consent au Preneur une réduction de loyer prenant la forme d'un loyer progressif se détaillant comme suit :

- **De la prise d'effet du bail jusqu'au 31 Octobre 2023 : 177 520€ HT par an soit 44 380€ HT par trimestre reparté comme suit :**
  - **Loyer des locaux (982 m<sup>2</sup>) : 157 120€ HT par an soit 39 280€ HT par trimestre.**
  - **Loyer des 17 places de parkings en sous-sol : 20 400€ HT par an soit 5 100€ HT par trimestre.**
- **A partir du 1<sup>er</sup> Novembre 2023 : le loyer de base s'appliquera pleinement.**

Il sera appliqué à ces montants l'indexation prévue à l'article K – INDEXATION DU LOYER suivant.

Le loyer et tous ses accessoires, à savoir les charges, les impôts et les taxes seront majorés de la TVA les grevant, ou de tous droits ou taxes qui viendraient à l'avenir se substituer à cette taxe sur la valeur ajoutée.

### b. Modalités de paiement des loyers

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, trimestriellement et d'avance, les **1<sup>er</sup> Janvier, 1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet et 1<sup>er</sup> Octobre** de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> Novembre 2020 pour la période restant à courir du trimestre en cours.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre des loyers et charges et impôts quelconques et autres, seront payées par virement sur le compte bancaire du Bailleur, dont le RIB est joint en annexe.

### c. Clause pénale

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer, des charges, ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat par le Preneur, et sans préjudice des dispositions de l'article 121 de la loi du 22 mars 2012 relative à l'indemnité forfaitaire due de plein droit en cas de retard de paiement d'une facture, il sera dû en

sus, à titre de clause pénale et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, une pénalité de 10 % de l'ensemble des sommes devenues exigibles, sans préjudice des intérêts de retard au taux légal. Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissier, avocat, engagés par le Bailleur, seront à la charge exclusive du Preneur.

#### **d. Charges – Impôt, Taxes & Redevances**

La provision pour charges telle qu'elle résulte de l'application de la clé de répartition et de l'inventaire figurant dans l'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** » est fixée à ce jour à **40 277,03€ HT/An soit 10 069,26€ HT/Trimestre**, payable trimestriellement et d'avance en même temps que le loyer.

**Une actualisation de l'inventaire des charges** interviendra annuellement sur le fondement de laquelle la provision pourra être réajustée, et ce, en fonction des charges réellement constatées, budgétées ou prévisibles.

**Les impôts, taxes & redevances** refacturés au Preneur, dont particulièrement la taxe foncière :

- Ne sont pas provisionnés et font l'objet d'un règlement annuel unique, sur présentation d'un justificatif par le Bailleur,
- Sont assujettis à la TVA, de la même manière que le loyer.

#### **K. INDEXATION DU LOYER**

**Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle à la date anniversaire de prise d'effet du bail.** Il variera de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

Au titre de la première indexation, sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

Au titre des indexations ultérieures, sera pris en compte l'indice du même trimestre de l'année suivante.

#### **L. CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, ou fraction de terme de loyer ou accessoires, dépôt de garantie, ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et DEUX MOIS après un simple commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce délai, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou considérations ultérieures. En outre le Preneur sera redevable envers le Bailleur de la totalité des loyers restants à échoir jusqu'à la fin de la d'engagement ferme en cours.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le président du Tribunal compétent de Toulouse statuant en matière de référé, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

En cas de résolution, pour quelque cause que ce soit, du fait du Preneur, le Preneur sera tenu d'abandonner et de laisser au Bailleur toutes les constructions et améliorations qu'il aura effectuées dans les lieux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

#### M. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base hors taxes de : **49 290€ - quarante-neuf mille deux cent quatre-vingt-dix Euros.**

Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts, sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail.

A l'expiration du bail, elle sera restituée au Preneur après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, et après remise des clefs.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par effet de l'indexation de loyer, ci-dessus stipulée, celui-ci viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie devrait être également augmentée, dans la même proportion. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer le Preneur versera lors du paiement du premier trimestre augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de manière que la caution versée soit toujours égale, au minimum, au montant trimestriel facturé ou, proportionnelle au loyer augmenté.

#### N. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est formellement convenu et accepté par le Preneur que le Bailleur optera pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée, du loyer et de tous ses accessoires, à savoir des charges, des impôts et des taxes. Cette option, qui constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, est faite sous le régime en vigueur au jour de la souscription du présent bail, que le Preneur déclare parfaitement connaître.

#### O. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige découlant de l'application du présent bail, le tribunal compétent sera le tribunal de Toulouse.

#### P. DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- Le Bailleur, en son siège social,
- Le Preneur, dans les lieux loués.

Tous actes d'exécution et autres seront valablement signifiés à ce domicile élu, même en cas de cession du présent bail, et ce nonobstant l'autorisation ou l'intervention du Bailleur à l'acte.

#### Q. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront sans aucune restriction ni réserve, à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur qui s'y oblige.

## R. ANNEXES

Signature des annexes :

- Liste des documents remis par le Bailleur au Preneur
- L'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** »
- Un plan des locaux

En 2 exemplaires, sur 16 pages + annexes.

### **LE PRENEUR**

DATE + LIEU  
***Lu et approuvé***

Cachet de la société preneuse

### **LE BAILLEUR**

DATE + LIEU  
***Lu et approuvé***

Cachet de la société bailleresse

## LISTE DES DOCUMENTS REMIS PAR LE BAILLEUR AU PRENEUR

- ☒ Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- ☒ Etat des Risques et Pollutions
- ☒ Règlement de copropriété – Etat descriptif de division
- ☒ RIB du Bailleur
- ☒ Pouvoir des signataires
- ☒ Autorisation d'occupation jusqu'au 31 Octobre 2020

Les annexes Diagnostic de Performance Energétique et Etat des risques et Pollutions seront transmises au plus tard à la prise d'effet du présent bail.

## BAIL CIVIL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'EURL BUROTEYCPOLE, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 129, route d'Albi 31200 TOULOUSE, identifiée au RCS TOULOUSE sous le n° 438 388 563, RCS TOULOUSE N° 438 388 563**

**Représentée par Monsieur Bruno CHEVALIER, agissant en qualité de Directeur Administratif et Financier de ladite société, dûment mandaté à cet effet en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 1<sup>er</sup> décembre 2016.**

Bailleur en tant que Crédit-Preneur dûment habilité, titulaire d'un crédit-bail auprès des sociétés CMCIC LEASE, FRUCTICOMI et BATIPAM,

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Bailleur »

D'une part,

ET

**Le SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAIN (SMTC ou TISSEO-COLLECTIVITES), Syndicat Mixte régi par le Code Général des Collectivités Territoriales dont le siège social est situé 7, esplanade Compans Caffarelli, BP 11120, 31011 TOULOUSE CEDEX 6, identifié sous le numéro SIREN 253 100 986.**

**Représenté par Monsieur Jean-Michel LATTES, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Comité Syndical du SMTC en date du 23 Septembre 2020.**

Désigné aux présentes sous la dénomination « le Preneur »

D'autre part,

## PREAMBULE

Par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> Avril 2003, la société TOULATRIA a donné à bail civil au SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINES des locaux à usage de bureaux et d'emplacements de parkings, dépendant de l'immeuble ESPACE COMPANS et faisant partie d'un ensemble immobilier situé 7 et 8, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse, désignés ci-après :

- Une surface de 425 m<sup>2</sup> environ (lots B41 et B42) y compris les parties communes, située au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble,
- 13 places de parking dépendant de la copropriété située en sous-sol

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Avril 2003 pour se terminer le 31 Mars 2012.

Par acte notarié du 12 juin 2009 la société TOULATRIA a cédé l'ensemble immobilier situé 7 et 8, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse aux sociétés CMCIC LEASE, FRUCTICOMI et BATIMAP.

A la même date, ces sociétés ont conclu un crédit-bail immobilier avec la société BUROTEYCPOLE et lui ont donné un mandat pour percevoir les loyers.

A compter du 16 juin 2009, la société BUROTEYCPOLE s'est substituée à la société TOULATRIA en qualité de bailleur.

En date du 24 Novembre 2011, les Parties ont convenu de renouveler le bail et de dater la prise d'effet du renouvellement au 31 Décembre 2011.

Le bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 31 Décembre 2011 pour se terminer le 30 Décembre 2020.

Le bail arrivant à échéance au 30 décembre 2020, les Parties se sont donc rapprochées pour s'engager dans un nouveau bail civil portant sur les lots B41 et B42 à compter du 31 Décembre 2020.

**CELA ETANT DIT, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV.**



## TABLE DES MATIERES

|    |                                                          |    |
|----|----------------------------------------------------------|----|
| A. | OBJET .....                                              | 4  |
| B. | DESIGNATION .....                                        | 4  |
| C. | TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX ..... | 5  |
| D. | UTILISATION - DESTINATION.....                           | 6  |
| E. | DUREE .....                                              | 6  |
| F. | CHARGES ET CONDITIONS.....                               | 7  |
| G. | ASSURANCES.....                                          | 10 |
| H. | CESSION DU DROIT AU BAIL.....                            | 11 |
| I. | SOUS-LOCATIONS .....                                     | 11 |
| J. | LOYER ET CHARGES .....                                   | 12 |
| K. | INDEXATION DU LOYER .....                                | 13 |
| L. | CLAUSE RESOLUTOIRE .....                                 | 13 |
| M. | DEPOT DE GARANTIE.....                                   | 13 |
| N. | TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.....                          | 14 |
| O. | ATTRIBUTION DE JURIDICTION .....                         | 14 |
| P. | DOMICILE .....                                           | 14 |
| Q. | FRAIS .....                                              | 14 |
| R. | SIGNATURES ANNEXES.....                                  | 14 |

## A. OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, indivisiblement, au Preneur, ce qui est accepté par lui le local dont il est Crédit Preneur dans le cadre d'un crédit-bail immobilier.

Les présentes sont régies exclusivement par les dispositions contractuelles telles que définies ci-après, et de manière supplétives par les dispositions du Code Civil d'ordre public, si d'aventure les dispositions conventionnelles venaient à les contredire.

De convention entre les parties, cette condition étant déterminante pour leur consentement respectif, les présentent n'entrent pas dans le champ d'application :

- De la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948,
- De la loi du 6 juillet 1989 modifiée,
- Du régime spécifique des locations meublées pour les locataires y élisant leur résidence principale, en considération des dispositions de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, lequel prévoit une durée minimale d'un an, sauf dérogation applicable aux étudiants.
- Des dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014, et de ses décrets d'applications.
- Du régime des baux professionnels
- Du statut des baux commerciaux, régi par les dispositions L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et aux dispositions du Décret n° 53.960 du 30.09.1953 non encore codifié.

## B. DESIGNATION

### a. Les Locaux Loués

#### 1. Identification des Locaux Loués

##### • **L'Immeuble**

Le Bailleur est propriétaire, dans un immeuble en copropriété dénommé « ESPACE COMPANS » sis 7 esplanade Compans Caffarelli à TOULOUSE (31000), de locaux à usage de bureaux et de commerces et d'emplacements de parking faisant partie d'un ensemble immobilier divisé en volumes et figurant au cadastre de TOULOUSE sous les références suivantes :

| SECTION | NUMERO | LIEUDIT              | CONTENANCE   |
|---------|--------|----------------------|--------------|
| AB      | 212    | Boulevard Lascrosses | 1ha 69a 31ca |

**DANS LES VOLUMES NUMEROS QUATRE-VINGT (80) ET QUATRE VINGT DEUX (82),** le Bailleur détient les lots de copropriétés 8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013 et 8014. Représentant les 92.790èmes des 100.000èmes de copropriété.

**DANS LE VOLUME NUMERO SEIZE (16) portant exclusivement sur des unités de parkings dépendantes du parking public situé en sous-sol,** le Bailleur détient les lots de copropriété n°1287 à 1290 inclus, 1345 à 1348 inclus, 1388 à 1407 inclus, 1441 à 1450 inclus, 1478 à 1486 inclus, 1517 à 1540 inclus, 1573 à 1585 inclus, 1745 à 1750 inclus, 1800 à 1807 inclus, 1855 à 1892 inclus, 1937 à 1940 inclus et 1979.

##### • **Les locaux loués**

Au sein de l'immeuble en copropriété dénommé « ESPACE COMPANS » ci-dessus identifié, les lots n°B41 et B42, référencés chez le Bailleur sous le lot n°401.

## **2. Description des Locaux Loués**

Il s'agit d'un local à usage de bureaux d'une superficie locative d'environ 425 m<sup>2</sup>, y compris les parties communes situées au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble.

Et l'usage privatif de **13 places de parking** dépendant de la copropriété située en sous-sol.

**Voir plan des locaux ci-joint : périmètre des lots en jaune fluo.**

### **b. Définition conventionnelle des parties communes et privatives**

**Si les lots sont soumis au régime de la copropriété**, la distinction entre les parties communes et privatives résulte du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division qui y est annexé.

#### **Si les lots loués ne sont pas soumis au régime de la copropriété :**

Sont communes les parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires du site ou à certains d'entre eux seulement.

Sont ainsi parties communes si elles existent :

- les voies d'accès, les parkings
- le sol, les cours, les parcs et jardins,
- le gros œuvre des bâtiments, la toiture et les chéneaux, les éléments d'équipement communs, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privatifs
- les coffres, gaines et têtes de cheminée
- les locaux des services communs dont les sanitaires,
- les halls d'entrée, couloirs et paliers,
- les passages et corridors
- les galeries comprenant les appareils de climatisation
- les ascenseurs et machineries d'ascenseur.

Le Preneur supportera une quote-part des charges et des travaux d'entretien de ces parties communes conformément à l'article F – CHARGES ET CONDITIONS.

### **c. Location en l'état**

**Ce local est loué en l'état tel qu'il résulte de l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article C. c suivant**

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier, ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des locaux tels qu'ils se comportent, le Preneur qui reconnaît les avoir vus et visités déclarant dispenser le Bailleur d'une plus ample désignation.

## **C. TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX**

### **a. A la charge du Bailleur :**

**Aucun.**

### **b. A la charge du Preneur :**

La totalité des travaux que le Preneur jugerait nécessaire à l'implantation de son activité de bureaux dont notamment tous travaux d'embellissement et d'aménagement (soit en particulier faux-plafonds, les

revêtements muraux, de sol...), et tous travaux d'équipement (soit électricité, câblage informatique et téléphonique, alarme, climatisation, chauffage...).

**Le Preneur déclare ne pas réaliser de travaux lors de son entrée dans les lieux.**

**Toutefois, s'il venait à en réaliser ultérieurement**, il est rappelé que les locaux sont loués en l'état. La totalité des travaux sera à la charge exclusive du Preneur, quels qu'ils soient.

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur, dans le respect des dispositions de l'article F - CHARGES ET CONDITIONS ci-après, à réaliser à sa charge et sous sa responsabilité (les dommages éventuellement causés à l'ensemble immobilier étant à la charge du Preneur) les travaux nécessaires à l'implantation de son activité et notamment ceux découlant de la réglementation sur les établissements recevant du public.

Dans le cadre des travaux, le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur pour toutes les formalités éventuelles à accomplir auprès des administrations concernées si nécessaire. Le Preneur fait son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires et de tous les travaux de mise en conformité et est seul responsable en ce domaine.

En aucun cas le Bailleur ne pourra être inquiété du fait de ces travaux, ni recherché en responsabilité.

#### **c. Etat des lieux**

##### **- Etat des lieux d'entrée :**

Le Preneur occupant déjà les lots B41 et B42 lors de la prise d'effet du bail, il ne sera pas réalisé d'état des lieux d'entrée pour ces locaux. Les locaux sont considérés comme ayant été loués en parfait état.

##### **- Etat des lieux de sortie :**

Au terme du présent bail ou lors de l'éventuelle résiliation triennale du bail, un état des lieux des locaux, contradictoire et à l'amiable sera établi entre les Parties.

Les états des lieux pourront être établis par huissier à la demande d'une des Parties et les frais seront à la charge exclusive du demandeur.

#### **D. UTILISATION - DESTINATION**

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués, ainsi qu'il s'y oblige, **à l'exclusion de tout autre**, qu'à l'usage de : **BUREAUX**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais risques et périls, de la demande et de l'obtention de toutes autorisations administratives, en particulier s'agissant de la sécurité incendie des établissements recevant du public.

Il est en outre précisé que l'usage et la destination contractuelle des locaux, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrativement nécessaire à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des activités du Preneur, de telle sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché en responsabilité, en cas de refus ou de retard dans la délivrance d'une quelconque des autorisations.

#### **E. DUREE - RESILIATION**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années entières et consécutives** à compter du **31 décembre 2020** et jusqu'au **30 décembre 2029**, le **Preneur se réservant, toutefois, la possibilité**

de résilier le bail à l'expiration de la sixième année, moyennant un préavis de six mois notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, sans que le congé n'ait besoin d'être justifié.

## F. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est, en outre, consenti sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- a. **Les travaux de toute nature qui relèvent de l'article 606 du code civil demeurent à la charge exclusive du Bailleur.**
- b. **Le Preneur prend les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance** conformément à l'article B. sans pouvoir exiger du Bailleur, les moindres travaux de remise en état, de réparation, ou de mise aux normes législatives ou réglementaires, qui sont en vigueur à l'entrée du Preneur dans les locaux ou rendues applicables durant la période de jouissance du Preneur, et ce pour cause d'hygiène, de salubrité, relative à la sécurité des établissements recevant du public, urbanisme, voirie, et ce en fonction de l'activité exercée à l'origine de la location, ou au titre d'une activité complémentaire ou de substitution qui interviendrait à n'importe quel autre moment de la location.  
Par conséquent, le Preneur supportera l'entier coût des dépenses pouvant en résulter dans les locaux dont il a la jouissance exclusive mais aussi à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, hypothèse dans laquelle il sera réparti entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et/ou des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.
- c. **Le Preneur maintiendra constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparation**, y compris le bon fonctionnement des éléments d'équipement. En outre, et de convention expresse entre les parties, il s'engage à supporter le coût des travaux, de quelque nature que ce soit, en lieu et place du Bailleur, **et ce dans les limites définies par la loi**, se rapportant aux locaux loués ou à l'ensemble du bâtiment, hypothèse dans laquelle ils seront répartis entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux et des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.
- d. **Le Preneur devra souffrir tous les travaux qui pourraient devenir nécessaires**, sans aucune indemnité, quelle qu'en soit l'importance et la durée, dans les lieux loués, dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent ou dans ceux voisins, et également tous les travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le Bailleur jugerait utile de faire exécuter, et alors même que la durée des travaux excéderait 21 jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.  
Si au motif de ces travaux, la dépose ou le déplacement du mobilier ou des équipements du Preneur ou ceux qui lui sont confiés, s'avérait nécessaire, cela s'effectuerait aux frais du Preneur et par ses soins.  
A ce titre, le Bailleur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter la gêne pouvant être occasionnée aux exploitants et à leur clientèle, et notamment pour maintenir la visibilité commerciale et l'accès aux locaux ainsi qu'à tout ou partie des aires de stationnement.
- e. **Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués sans avoir préalablement recueilli le consentement exprès et écrit du Bailleur**, aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit.
- f. Quel que soit le type de travaux et l'époque à laquelle le Preneur souhaite les réaliser, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur :

- **Avant de procéder aux travaux**, le descriptif des travaux projetés, les plans, les devis descriptifs et quantitatifs de telle sorte à permettre au Bailleur d'exercer son contrôle, et en cas de carence ou d'information insuffisante, de mandater aux frais du Preneur, un homme de l'art, lequel aura pour mission de vérifier la compatibilité des travaux avec l'ensemble du bâtiment, lesquels ne doivent ni nuire à l'activité de autres exploitants ou occupants, ni à l'aspect et à la solidité de l'immeuble, ni en diminuer sa valeur. En dépit de l'autorisation donnée par le Bailleur, et même s'il a usé de la faculté de faire contrôler en amont comme il est dit précédemment, les travaux du Preneur seront réalisés sous son entière responsabilité, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à leur sujet.

- **Lorsque les travaux sont achevés**, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur un justificatif de la réalisation des travaux ainsi que les attestations d'assurance, et en particulier celles spécifiées au paragraphe suivant.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription par ses soins ou par les entrepreneurs qu'il aura mandatés, de toute police d'assurance susceptible de relever des articles 1792 et suivants du Code Civil, obligation lui étant faite de contracter une police dommages ouvrage prévoyant la garantie aux existants, ou de nature à engager la responsabilité civile professionnelle d'un professionnel avec lequel le Preneur aura contracté, et dont il devra répondre. Tous les travaux dont le Preneur aura pris l'initiative seront à sa charge exclusive.

**Dans le cas où les travaux auront été exigés par la commission de sécurité, le Preneur communiquera au Bailleur, la copie du rapport du bureau de contrôle qui valide les travaux mis en œuvre.**

- g. **Le Preneur devra laisser à l'expiration du présent contrat** ou dans n'importe quel cas de rupture du contrat, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, modifications ou améliorations, sans indemnité et en bon état, à moins que le Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, à l'exclusion des travaux d'aménagement de type cloisonnement et alimentation électrique et des courants forts et faible, celui-ci se réservant le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle du Bailleur.

Au plus tard à la date d'expiration du bail comme il est dit ci-dessus, dans l'hypothèse où en considération de la nature de l'exploitation du locataire, les locaux loués relèveraient de la législation des **Établissements Recevant du Public (ERP)**, le Preneur devra remettre au Bailleur, l'entier dossier inhérent à son exploitation, de telle sorte que le Bailleur soit en mesure de vérifier la conformité des locaux avec les exigences de la commission de sécurité compétente, à savoir, et à titre d'exemple :

- Le procès-verbal de la visite de la commission de sécurité par lequel l'exploitation a été autorisée, compris les observations inhérentes aux travaux à mettre en œuvre, et le(s) rapport(s) du bureau de contrôle précédent l'ouverture.
- Les procès-verbaux ultérieurs qui ont été dressés à la suite des visites éventuelles de la commission de sécurité, y compris les observations éventuelles sur les travaux à mettre en œuvre pour maintenir ou améliorer la sécurité de l'établissement,
- Les devis descriptifs et quantitatifs, et les factures correspondantes, relatives aux travaux prescrits par la commission de sécurité à la suite de l'autorisation d'ouverture, ou d'une quelconque des visites ultérieures,
- Le rapport du bureau contrôle agréé qui valide les travaux prescrits et mis en œuvre,

A défaut de la remise par le Preneur de l'un quelconque de ces documents, le Bailleur sera fondé à mandater, pour pallier au manquement de Preneur et aux frais de celui-ci :

- Un bureau de contrôle ayant pour mission de vérifier la mise en sécurité des locaux par rapport à la nature de l'exploitation du Preneur.

- Un maître d'œuvre, ayant pour mission de déterminer les travaux à mettre en œuvre en fonction du rapport dressé par le bureau de contrôle,
  - Les entreprises ayant pour mission de mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des locaux, et ce y compris le coût des assurances éventuelles (dommages ouvrage ....).
- h. **Le Preneur devra laisser le Bailleur ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux**, toutes les fois que nécessaire, pour juger de leur état, assurer l'entretien périodique de toutes les installations communes, et le cas échéant, pour faire visiter les locaux en vue de leur vente ou de leur location. Sauf cas d'urgence, le Bailleur s'engage à respecter un délai de prévenance raisonnable.

Dans l'hypothèse de la mise en vente ou de la location des locaux loués, le Preneur souffrira sans pouvoir réclamer aucune indemnité, l'apposition d'une pancarte, d'un écriteau ou d'une enseigne, en façade de l'immeuble ou en tous lieux définis par le Bailleur comme étant susceptible de favoriser la vente ou la location.

- i. **Le Preneur devra tenir constamment les lieux loués garnis de meubles** meublants, objets mobiliers marchandises et matériels, en quantité et en valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de la présente convention.

A l'exception des circonstances qui relèvent d'un cas de force majeure, comme par exemple la survenance d'un sinistre total, **le Preneur s'engage à exploiter son activité de manière continue**, à concurrence de la totalité des surfaces louées, en respectant, si cette mention figure au bail, la distinction inhérente à celle qui sont accessibles au public et celles qui relèvent des locaux sociaux.

- j. **Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription**, soit pour son propre compte, soit pour le compte du Bailleur, qui lui donne tous pouvoirs à cet effet, **de tous contrats** auprès de tous organismes fournisseurs tels que, notamment, électricité, eau, entretien du téléphone, etc.
- k. Le Preneur gèrera seul ses containers (entrée et sortie) dont il fera la demande à la mairie en fonction de ses besoins.

- l. **Le loyer ci-après stipulé sera perçu net de toutes charges par le Bailleur dans les limites fixées par la loi** et à exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge de celui-ci, en conséquence de quoi:

- **Le Preneur supportera toutes les charges de l'immeuble résultant de la répartition des charges de copropriété et/ou de la clé de répartition en vigueur et récupérables auprès du locataire conformément à la législation en vigueur.**

Dans l'hypothèse où du fait du Preneur ou de son activité, il serait généré des nettoyages spécifiques ou plus fréquents aux parties communes, le surcoût correspondant serait supporté intégralement par le Preneur qui s'y oblige.

- **Le Preneur acquittera toutes les charges afférentes aux locaux loués dont les locataires sont ordinairement tenus**, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou celle qui viendrait à les remplacer, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, **ainsi que tous les impôts et toutes charges auxquelles les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis**, en particulier la **taxe foncière, la taxe sur les parkings et la taxe sur les Bureaux le cas échéant.**

**L'ensemble des charges, impôts, taxes et redevances mis à la charge du Preneur sont inventoriées dans l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances » qui sera régulièrement actualisée.**



- m. **Le Preneur devra jouir paisiblement des lieux et plus généralement veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et des autres occupants, ne soit troublée en aucune manière de son fait**, en particulier sur le plan phonique, du fait de ses employés, de ses clients, ou de ses fournisseurs, de telle manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété par les voisins, les autres occupants ou des tiers.

Si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, le Preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir reçu une copie, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qui ont été prises, ou qui seraient prises à compter du jour de l'entrée en jouissance, s'agissant de l'usage des parties communes ou privatives.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un règlement intérieur, il s'engage en outre à respecter le règlement dont il reconnaît avoir reçu une copie.

En outre, et de manière générale, le Preneur devra satisfaire aux injonctions du syndic de copropriété, du Bailleur ou de son mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur, du fait de la carence du Preneur, serait amené à se substituer à ce dernier et à financer des sommes quelconques, le Preneur s'oblige à rembourser le Bailleur à première demande.

- n. **Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations, quelle que puisse en être la cause, émanant des autres occupants de l'immeuble, des voisins, ou des tiers**, notamment pour odeurs (quelles qu'elles soient), chaleurs, bruits ou vibrations.
- o. **Le Preneur fera son affaire personnelle en cas de trouble de droit ou de fait provoqué par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct consenti par le Bailleur**, quelle qu'en soit la nature. Les parties ont expressément convenu que le Bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages en résultant pour le Preneur, ce dernier en sa qualité de victime, exercera son recours uniquement contre le ou les auteurs des troubles.
- p. **Il est convenu entre les parties que le Bailleur ne pourra à aucun moment être rendu responsable des vols** dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble, ce dernier faisant son affaire personnelle de la garde et la surveillance de ses biens.
- q. Aucune plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'extérieur de l'immeuble ne pourra être placée sans avoir été au préalable mise à l'agrément du Bailleur. Pour ce faire, **le Preneur devra adresser au Bailleur une simulation (insertion photographique) et un descriptif précis de sa future signalétique en respectant les coloris et gabarits existants**. En outre, le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et des règlements des taxes y afférant.

## G. ASSURANCES

- a. Le Preneur devra assurer à ses frais, et maintenir assurés pendant toute la durée du bail ses mobiliers, matériels, vitrines, aménagements et installations, en particulier contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et plus généralement tous les risques spécifiques et propres à son activité.



Le Preneur devra également assurer et maintenir assuré à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés à des tiers, y compris aux autres locataires du site, du fait de l'occupation des locaux, de ses préposés et de l'usage des aménagements et des installations.

Les polices du Preneur devront en outre prévoir, que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par l'assureur du Preneur au Bailleur.

Le Preneur et son assureur renoncent, en cas de sinistre, à tous recours envers le Bailleur et son assureur. En contrepartie, le Bailleur et son assureur, renoncent en cas de sinistre, à tous recours envers le Preneur et son assureur.

Le Preneur fournira au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications de la signature des polices ci-dessus visées, du règlement des primes correspondantes, et de la connaissance par ses assureurs du privilège du Bailleur, ainsi qu'il est dit au paragraphe suivant.

De convention expresse, dans l'hypothèse d'un sinistre de nature à empêcher l'exploitation des locaux conformément à leur destination, pendant plus de 30 jours à compter de la survenance de l'évènement, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que besoin, transport des sommes qui pourraient être dues.

Dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les cooccupants, soit pour les voisins ou la copropriété, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'en payer le coût.

Le Preneur devra acquitter les quotes-parts de primes résultant de la totalité des polices souscrites par le propriétaire sur présentation de toutes pièces justificatives et ce sans aucune restriction ni réserve ainsi qu'il résulte de l'inventaire figurant dans **l'annexe dénommée « Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances »**

- b. Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
- c. Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le Bailleur et réciproquement.

## H. CESSION DU DROIT AU BAIL

Sans objet du fait de la qualité juridique du Preneur.

## I. SOUS-LOCATIONS

Le preneur s'engage à ne pas se substituer, à quelque titre que ce soit et notamment en location-gérance, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, et de s'engager à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués conformément à leur destination, pendant toute la durée du présent bail.

**En conséquence, le Preneur ne pourra pas sous-louer ou prêter même pour un court délai, même à titre gracieux ou domicilier tout ou partie des locaux donnés à bail, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur**, et sous réserve du respect de toutes dispositions législatives ou réglementaires ceci, bien sûr, même à des sociétés de son groupe.

Il est rappelé qu'en tout état de cause, **les locaux sont indivisibles dans l'intention des parties, de sorte que toute sous-location ou domiciliation, même autorisée ou consentie, soit inopposable au Bailleur.**

## J. LOYER et CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer de base hors taxe annuel** de :

- **92 100 € HT par an soit 23 025 € HT par trimestre reparté comme suit :**
  - **Loyer des locaux (425 m²) : 76 500€ HT par an soit 19 125€ HT par trimestre.**
  - **Loyer des 13 places de parkings en sous-sol : 15 600 € HT par an soit 3 900 € HT par trimestre.**

### a. Loyer progressif

A titre dérogatoire et en contrepartie de l'engagement de durée ferme du Preneur, le Bailleur consent au Preneur une réduction de loyer prenant la forme d'un loyer progressif se détaillant comme suit :

- **De la prise d'effet du bail jusqu'au 30 Décembre 2023 : 83 600 € HT par an soit 20 900€ HT par trimestre reparté comme suit :**
  - **Loyer des locaux (425 m²) : 68 000€ HT par an soit 17 000€ HT par trimestre.**
  - **Loyer des 13 places de parkings en sous-sol : 15 600 € HT par an soit 3 900 € HT par trimestre.**
- **A partir du 31 Décembre 2023 : le loyer de base s'appliquera pleinement.**

Il sera appliqué à ces montants l'indexation prévue à l'article K – INDEXATION DU LOYER suivant.

Le loyer et tous ses accessoires, à savoir les charges, les impôts et les taxes seront majorés de la TVA les grevant, ou de tous droits ou taxes qui viendraient à l'avenir se substituer à cette taxe sur la valeur ajoutée.

### b. Modalités de paiement des loyers

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, trimestriellement et d'avance, les **1<sup>er</sup> Janvier, 1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet et 1<sup>er</sup> Octobre** de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> novembre 2020 pour la période restant à courir du trimestre en cours.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre des loyers et charges et impôts quelconques et autres, seront payées par virement sur le compte bancaire du Bailleur, dont le RIB est joint en annexe.

### c. Clause pénale

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer, des charges, ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat par le Preneur, et sans préjudice des dispositions de l'article 121 de la loi du 22 mars 2012 relative à l'indemnité forfaitaire due de plein droit en cas de retard de paiement d'une facture, il sera dû en sus, à titre de clause pénale et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, une pénalité de 10 % de l'ensemble des sommes devenues exigibles, sans préjudice des intérêts de retard au taux légal. Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissier, avocat, engagés par le Bailleur, seront à la charge exclusive du Preneur.

### d. Charges – Impôt, Taxes & Redevances

La provision pour charges telle qu'elle résulte de l'application de la clé de répartition et de l'inventaire figurant dans l'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** » est fixée à ce jour à **23 402,69€ HT/An soit 5 850,67€ HT/Trimestre**, payable trimestriellement et d'avance en même temps que le loyer.

**Une actualisation de l'inventaire des charges** interviendra annuellement sur le fondement de laquelle la provision pourra être réajustée, et ce, en fonction des charges réellement constatées, budgétées ou prévisibles.

**Les impôts, taxes & redevances** refacturés au Preneur, dont particulièrement la taxe foncière :

- Ne sont pas provisionnés et font l'objet d'un règlement annuel unique, sur présentation d'un justificatif par le Bailleur,
- Sont assujettis à la TVA, de la même manière que le loyer.

#### K. INDEXATION DU LOYER

**Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle à la date anniversaire de prise d'effet du bail.** Il variera de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

Au titre de la première indexation, sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

Au titre des indexations ultérieures, sera pris en compte l'indice du même trimestre de l'année suivante.

#### L. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, ou fraction de terme de loyer ou accessoires, dépôt de garantie, ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et DEUX MOIS après un simple commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce délai, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, **si bon semble au Bailleur**, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou considérations ultérieures. En outre le Preneur sera redevable envers le Bailleur de la totalité des loyers restants à échoir jusqu'à la fin de la d'engagement ferme en cours.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le président du Tribunal compétent de Toulouse statuant en matière de référé, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

En cas de résolution, pour quelque cause que ce soit, du fait du Preneur, le Preneur sera tenu d'abandonner et de laisser au Bailleur toutes les constructions et améliorations qu'il aura effectuées dans les lieux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

#### M. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base hors taxes de : **23 025 € - Euros.**

Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts, sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail.

A l'expiration du bail, elle sera restituée au Preneur après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, et après remise des clefs.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par effet de l'indexation de loyer, ci-dessus stipulée, celui-ci viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie devrait être également augmentée, dans la même proportion. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer le Preneur versera lors du paiement du premier trimestre augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de manière que la caution versée soit toujours égale, au minimum, au montant trimestriel facturé ou, proportionnelle au loyer augmenté.

#### **N. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Il est formellement convenu et accepté par le Preneur que le Bailleur optera pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée, du loyer et de tous ses accessoires, à savoir des charges, des impôts et des taxes. Cette option, qui constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, est faite sous le régime en vigueur au jour de la souscription du présent bail, que le Preneur déclare parfaitement connaître.

#### **O. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En cas de litige découlant de l'application du présent bail, le tribunal compétent sera le tribunal de Toulouse.

#### **P. DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à savoir :

- Le Bailleur, en son siège social,
- Le Preneur, dans les lieux loués.

Tous actes d'exécution et autres seront valablement signifiés à ce domicile élu, même en cas de cession du présent bail, et ce nonobstant l'autorisation ou l'intervention du Bailleur à l'acte.

#### **Q. FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront sans aucune restriction ni réserve, à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur qui s'y oblige.

#### **R. ANNEXES**

Signature des annexes :

- Liste des documents remis par le Bailleur au Preneur
- L'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances** »
- Un plan des locaux

En 2 exemplaires, sur 15 pages + annexes.

#### **LE PRENEUR**

DATE + LIEU  
***Lu et approuvé***

Cachet de la société preneuse

#### **LE BAILLEUR**

DATE + LIEU  
***Lu et approuvé***

Cachet de la société bailleresse

## LISTE DES DOCUMENTS REMIS PAR LE BAILLEUR AU PRENEUR

- ☒ Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- ☒ Etat des Risques et Pollutions
- ☒ Règlement de copropriété – Etat descriptif de division
- ☒ RIB du Bailleur
- ☒ Pouvoir des signataires

Les annexes Diagnostic de Performance Energétique et Etat des risques et Pollutions seront transmises au plus tard à la prise d'effet du présent bail.