

Date de la convocation	14 mai 2025
Membres en exercice	18
Présents	11
Représentés	4

BUREAU SYNDICAL – Extrait du procès-verbal de la séance du 28 mai 2025

n°D20250528 - 08

Objet : Bail des locaux du Centre d'Exploitation Hers-Lauragais à Labège

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne dénommé Réseau31 ;

Vu la délibération du Conseil syndical de Réseau31 portant délégations de compétences au Président et au Bureau syndical en date du 13 février 2025 ;

Considérant le point B3-4 des délégations de compétences consenties au Bureau de Réseau31 ;

Considérant que la SCI Artimon loue à Réseau31 les locaux du Centre d'Exploitation Hers-Lauragais, rue Pierre et Marie Curie à Labège dans le cadre d'un bail commercial ;

Considérant que le bail porte sur une aire de stockage de 1 075 m² environ et un bâtiment de 1 270m² environ ;

Considérant que le même bail a débuté le 1^{er} août 2016 pour une durée de 9 ans. Il arrive donc à échéance le 31 juillet 2025 ;

Considérant que la société Artimon a proposé le renouvellement du bail pour une même durée de 9 ans contre un loyer annuel de 116 500,00 € HT ;

Considérant que le loyer représente une augmentation de 7,8 % par rapport au loyer de 2024 établi à 108 862 € HT ;

Considérant, cependant, que ce loyer reste contenu au regard notamment de la desserte d'une nouvelle ligne de métro à proximité et il est inférieur de 10,2 % à l'évaluation du Pôle d'évaluation domaniale de la DGFIP estimée à 128 400 € ;

Considérant qu'enfin, à l'identique du bail initial, Réseau 31 demeure redevable annuellement de la prime d'assurance du bailleur, de la redevance due à la Communauté d'Agglomération du SICOVAL liée à la gestion des parties communes et de la taxe foncière ;

Considérant que, pour rappel, ces sommes s'élevaient en 2024 à 25 982,18 € HT ;

Vu le rapport et sur la proposition du Rapporteur,

Décide

Article 1 : d'approuver le renouvellement du bail des locaux du Centre d'Exploitation Hers-Lauragais à Labège à intervenir avec la SCI Artimon ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à signer le bail et tous les documents s'y rapportant.

Résultat du vote	Pour	15	Abstention	0
	Contre	0	Ne prend pas part au vote	0

Sébastien VINCINI
Président



Annexe : Projet de renouvellement de bail

RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ARTIMON**, Société civile immobilière au capital de 50.400,00 €, dont le siège social est situé à PORTET-SUR-GARONNE (31120), 4 avenue des Palanques, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, sous le numéro 950.340.844.

Représentée par son gérant, Monsieur **Guillaume MICHEL**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée dans le corps des présentes par les mots "**le bailleur**"
D'UNE PART

Et le **SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE GARONNE**, par abréviation Réseau 31, syndicat mixte, personne morale dont le siège social est à TOULOUSE (31400), 3 rue André Villet, ZI de Montaudran, identifié au SIREN sous le numéro 200.023.596.

Ledit établissement public représenté par Monsieur **Sébastien VINCINI**, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désigné dans le corps des présentes par les mots "**le preneur**"
D'AUTRE PART

Le bailleur et le preneur sont ci-après dénommés collectivement les « Parties » et individuellement une « Partie ».

CAPACITE

Bailleur et Preneur déclarent que la comparaison ci-dessus est exacte chacune pour ce qui la concerne et avoir pleine capacité pour s'engager et qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, administratif, judiciaire ou contractuel à la conclusion des présentes.

Bailleur et preneur déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leur bien ;
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation de biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 juin 2016, la Société **ARTIMON** a consenti un bail commercial au profit du **SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE GARONNE** portant sur des locaux, ci-dessous désignés :

Sur la commune de LABEGE (Haute-Garonne), ZAC de l'Hers, rue Pierre et Marie Curie, un bâtiment à usage de bureaux et d'entrepôts, élevé partiellement d'un étage sur rez-de-chaussée, avec terrain attenant, aire de stockage extérieure de **1.000 m²** environ et de circulation, espaces verts et emplacements extérieurs pour véhicules automobiles.

Ledit bâtiment comprend, savoir :

- 630 m² environ de bureaux en R+1,
- 160 m² environ de locaux sociaux ou assimilés en rez-de-chaussée,
- 100 m² environ de locaux d'archives à l'étage,
- 380 m² environ d'entrepôt/stockage.

Le tout figurant au plan cadastral de ladite commune sous les relations suivantes : Section AE numéro 53, pour une contenance cadastrale de 41 ares 16 centiares.

Ledit bail commercial a été consenti pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} août 2016 pour venir à expiration le **31 juillet 2025** et les locaux ont été loués à usage exclusifs de bureaux.

Ledit bail commercial a été consenti moyennant un loyer annuel initial de **QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS HORS TAXE (90.000,00 € HT)**, soumis au régime de la TVA, taxes et charges en sus, payable par trimestre et d'avance.

Il a été convenu, aux termes dudit bail commercial, que le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (**ILC**), publié par l'INSEE.

Aux termes dudit acte, le preneur a versé un dépôt de garantie d'un montant de **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €)**, représentant deux mois de loyer hors charges.

2°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 mai 2024, la société **SCI ARTIMON** et le **SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE**

L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE GARONNE ont signé un avenant à bail pour autoriser le preneur à augmenter la surface de stockage extérieure à l'arrière du bâtiment, en modifiant les clôtures et en déplaçant le bardage extérieur et mettre du 0/20, en vue d'augmenter de 75,58 m² la surface extérieure exploitable, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Il a été convenu qu'en fin de jouissance, et si bon semble au bailleur, le preneur devra remettre les clôtures extérieures en leur état initial à première demande du bailleur, le tout aux frais exclusifs du preneur.

3°) A l'heure actuelle, les parties soussignées venant de se rapprocher sur les conditions du renouvellement de ce bail, il a été décidé de procéder à la rédaction des présentes.

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

Les parties conviennent d'adopter par convention le régime du bail commercial prévu aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, comme le permet l'article L.145-2-I 7° du Code de Commerce.

En effet, bien que le **SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE GARONNE** ne remplisse pas toutes les conditions résultant de l'article L.145-1 du Code de Commerce,

Monsieur **Guillaume MICHEL**, ès-qualité, reconnaît que le **SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE GARONNE** bénéficiera expressément du statut des baux commerciaux, qu'il pourra en conséquence céder ses droits dans les conditions prévues au bail et il accepte de soumettre volontairement et conventionnellement le bail objet des présentes au statut des baux commerciaux.

En conséquence, les rapports locatifs seront régis par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce ainsi que par les dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953 et par toutes les modifications ou additions dont lesdits textes seront ultérieurement l'objet, lesquelles s'appliqueront automatiquement, de même que les interprétations jurisprudentielles auxquelles ces textes pourront donner lieu et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas réunies par le Preneur.

Plus spécialement, le Bailleur déclare expressément et irrévocablement que le Preneur bénéficiera donc de la propriété commerciale, du droit au renouvellement du bail et du bénéfice de l'indemnité d'éviction en cas de non renouvellement du présent bail, même :

- ✓ S'il n'exploite pas un fonds de commerce dans le bien loué ;

- ✓ S'il ne possède pas pour quelque raison que ce soit la qualité de commerçant ;
- ✓ Si l'activité exercée par le preneur dans le local loué n'a pas la qualité d'accessoire nécessaire à l'exploitation de son activité et donc non susceptible de compromettre l'exploitation de cette activité ;
- ✓ S'il n'est pas immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés en tant qu'accessoire de son activité.

Le Preneur pourra, par conséquent, exiger, le moment venu, notamment le renouvellement du bail commercial, le Bailleur renonçant expressément et irrévocablement, d'ores et déjà, à invoquer pour refuser le renouvellement du bail ou le versement de l'indemnité d'éviction, sans que cette énumération soit limitative :

- ✓ Le défaut de location d'un « local » tel que visé par le 1^{er} alinéa de l'article L.145-1 du Code de Commerce ;
- ✓ Le fait que l'activité exploitée dans les biens loués ne constitue pas un accessoire nécessaire à l'exploitation de son activité et de nature à en compromettre son exploitation ;
- ✓ Que le bien loué ne sera pas porté sur l'immatriculation du preneur au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- ✓ Le défaut d'exploitation commerciale ;
- ✓ Le défaut de la qualité de commerçant.

En conséquence, le Bailleur déclare reconnaître que le Preneur bénéficiera de la propriété commerciale et du statut des baux commerciaux sans aucune exception ni réserve.

Cette extension conventionnelle du statut des baux commerciaux au bail objet des présentes, est expressément acceptée par le Bailleur comme par le Preneur.

En conséquence, par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, au preneur, à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière, et notamment aux dispositions d'ordre public des articles L.145-1 et suivant et R.145-3 à R.145-33 du Code de commerce, et conformément aux clauses et conditions ci-dessous, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Sur la commune de LABEGE (Haute-Garonne), ZAC de l'Hers, rue Pierre et Marie Curie, un bâtiment à usage de bureaux et d'entrepôts, élevé partiellement d'un étage sur rez-de-chaussée, avec terrain attenant, aire de stockage extérieure de 1.075 m² environ et de circulation, espaces verts et emplacements extérieurs pour véhicules automobiles.

Ledit bâtiment comprend, savoir :

- 630 m² environ de bureaux en R+1,

- 160 m² environ de locaux sociaux ou assimilés en rez-de-chaussée,
- 100 m² environ de locaux d'archives à l'étage,
- Et 380 m² environ d'entrepôt/stockage,

Le tout figurant au plan cadastral de ladite commune sous les relations suivantes :
Section AE numéro 53, pour une contenance cadastrale de 41 ares et 16 centiares.

Tels que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les occuper actuellement.

Il est ici également précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer.

Il est également ici rappelé qu'en fin de jouissance, et si bon semble au bailleur, le preneur devra remettre les clôtures extérieures en leur état initial à première demande du bailleur, le tout aux frais exclusifs du preneur.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 1^{er} août 2025 pour venir à expiration le 31 juillet 2034.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, qui stipule que *le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.*

Le bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L.145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Dans l'un et l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours et le tout conformément à l'article L.145-4 du Code de Commerce.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CENT SEIZE MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXE (116.500,00 € HT)**, hors taxe et hors charges, que le preneur s'oblige à payer par trimestre civil et d'avance, soit avant le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet et le 1^{er} octobre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} août 2025.

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du bailleur, en sus desdits loyers, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est expressément stipulé que les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit choisi par lui.

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, les impôts, taxes et charges ainsi qu'il sera stipulé ci-dessous à l'article 14 ci-dessous.

Le preneur procédera au virement automatique de toutes les sommes dues au titre du présent bail sur le compte bancaire que lui désignera le bailleur et dont le Relevé Bancaire sera remis au preneur. A cet effet, le bailleur adressera au preneur les factures au moins huit jours avant chaque échéance.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer fixé conventionnellement à compter du 1^{er} août 2025 à la somme de **CENT SEIZE MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXE (116.500,00 € HT)**, taxes et charges en sus, constituera ensuite le loyer de base pour l'application des indexations annuelles ultérieures.

En conséquence, indépendamment de la révision légale triennale de l'article L.145-38 du Code de Commerce, les parties conviennent d'indexer annuellement le loyer ci-dessus sur l'Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C.), ci-après dénommé « L'Indice », comme suit :

- Le 1^{er} août 2026, la variation de loyer sera égale à celle constatée entre l'indice I.L.C. du 1^{er} trimestre 2026 et l'indice I.L.C. du 1^{er} trimestre 2025.
- Le 1^{er} août des années ultérieures, le loyer variera proportionnellement aux variations constatées entre le dernier indice I.L.C. publié à cette date, comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Le loyer est indexé annuellement sur l'Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C.). Par conséquent, le loyer sera automatiquement ajusté chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail susrelaté (1^{er} août), dans le même sens et la

même proportion que la variation dudit indice constatée par rapport à l'année précédente. C'est donc la variation constatée d'une année sur l'autre de l'indice de ce même trimestre qui sera retenue pour le calcul de l'indexation du loyer.

L'augmentation qui résulte de l'indexation ne peut pas être, pour une année, supérieure à 10 % du loyer acquitté l'année précédente, conformément aux dispositions de l'article R.145-39 du Code de Commerce.

La variation du loyer étant automatique, elle n'est subordonnée à aucune notification et le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Le fait pour le bailleur de ne pas appliquer la présente clause d'indexation, nonobstant la variation de l'indice, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Dans le cas où les indices viendraient à disparaître ou ne pourraient recevoir application pour quelque cause que ce soit, il leur sera substitué l'indice de remplacement,

- ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des parties désigné d'un commun accord entre elles,
- ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, déport ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Si pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligent de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante du présent contrat, sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

DEPOT DE GARANTIE

Il est ici rappelé que lors de la signature du bail en date du 28 juin 2016, le preneur a versé un dépôt de garantie, d'un montant de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €), représentant deux mois de loyer hors taxe.

Le bailleur déclare qu'il détient à ce jour, à titre de dépôt de garantie, la somme de DIX HUIT MILLE SIX CENT VINGT DEUX EUROS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (18.622,70 €), suite à l'indexation de ce dépôt au 1^{er} août 2024, ce que reconnaît expressément le preneur.

En conséquence, le dépôt de garantie indexé devant être égal à deux mois de loyer hors taxe, le preneur est redevable envers le bailleur, au titre du réajustement du dépôt de garantie, de la somme de SEPT CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (793,96 €), (soit 19.416,66 € - 18.622,70 €), qui devra être réglée à la signature des présentes au bailleur.

Conformément à la clause contenue dans l'acte susvisé du 28 juin 2016, le dépôt de garantie sera indexé en même temps que le loyer de façon à toujours correspondre à tout moment à deux mois de loyer. Cette somme, non productive d'intérêts, sera restituée au preneur dans le délai de deux mois après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le preneur.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts, savoir :

1 - Destination des lieux

Le preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier la destination des lieux loués affectés exclusivement à usage de bureaux, entrepôt et logistique, qu'il exploitera personnellement.

La destination à usage exclusif de bureaux, entrepôt et logistique constitue une condition essentielle et déterminante du présent contrat.

Les lieux loués forment une location indivisible, à titre commerciale pour le tout. Les locaux ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus-indiqué.

Dans l'hypothèse où le preneur désirerait adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, il devra se conformer aux dispositions des articles L.145-47 à L.145-54 du Code de Commerce et demander au bailleur, expressément et par écrit, l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévue(s) au bail.

Les bureaux resteront ouverts et garnis sans que le preneur ou ses ayants-cause cessent même momentanément de l'employer à son usage actuel, sous réserve des

dispositions de l'article L.145-42 du Code de Commerce prévoyant que les clauses de résiliation de plein droit pour cessation d'activité cessent de produire effet pendant le temps nécessaire à la réalisation des transformations faites en application des dispositions de la section VIII du chapitre V du Titre IV du livre 1^{er} du Code de Commerce, ledit délai ne pouvant excéder six mois à dater de l'accord sur la déspecialisation ou de la décision judiciaire l'autorisant.

Le preneur devra exercer le ou les activités autorisées qui ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au bailleur ou gérant de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

L'autorisation d'exercer ne saurait engager la responsabilité du bailleur et ce de quelque manière que ce soit et, notamment, en ce qui concerne les autorisations administratives éventuellement nécessaires dont le preneur déclare et reconnaît faire son affaire personnelle de telle manière que le bailleur ne puisse être concerné, inquiété ou recherché de quelque manière et à quelque moment que ce soit.

Le preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux. Les notifications éventuellement adressées au bailleur et concernant le preneur en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée. Il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du bailleur tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du preneur de garantir le bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

2 - État des lieux

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de réfection, de remise en état ou d'adjonction d'équipement supplémentaires, même en cas de réparation ou de mise aux normes législatives ou réglementaires qui étaient déjà en vigueur antérieurement à l'entrée du preneur ou qui, de même, seraient, par des textes ultérieurs à son entrée en jouissance dans les locaux, rendus applicables tant pour cause d'hygiène, de salubrité, sécurité, non pollution, maintien de l'environnement, urbanisme, voirie ou autres, hors travail correspondant à de grosses réparations mentionnées à l'article R.145-35 du Code de Commerce.

Un état des lieux a été dressé amiablement et contradictoirement entre les parties au jour de la prise de possession des locaux par le preneur.

Il est précisé à toutes fins à l'attention du bailleur qu'il ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle le preneur serait réputé avoir reçu les lieux en parfait état, s'il n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de cet état.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le preneur et le bailleur.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

3 - Garantie

Le preneur devra garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis pendant toute la durée du bail de matériel, marchandises et objets en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et accessoires, charges et prestations, ainsi que de l'exécution des conditions du bail.

4 - Assurances

4.1. Assurances souscrites par le bailleur

Le bailleur souscrira :

a) Une ou des police(s) d'assurance(s) garantissant les dommages matériels pouvant affecter les biens immobiliers et/ou mobiliers dont il est propriétaire, contre les risques principaux suivants : incendie, explosion, dommages électriques, dégâts des eaux, attentats, y compris actes de vandalisme, tempêtes, bris de glace, recours des voisins et des tiers.

Cette liste de périls étant purement énonciative et non limitative.

Les biens seront assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf.

b) Une police d'assurance de Responsabilité Civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, y compris les occupants, du fait des ouvrages dont il est propriétaire et du fait de l'exploitation de ceux-ci.

Le bailleur pourra souscrire toute autre police d'assurance jugée utile ou nécessaire.

L'intégralité des primes payées par le bailleur sera remboursée par le preneur qui s'y oblige.

4.2. Assurances souscrites par le preneur

Le preneur assurera et maintiendra assurés les lieux loués pendant toute la durée du bail et fera son affaire personnelle des assurances de toute nature par lui contractées.

Au stade de l'aménagement des locaux : pour sa responsabilité consécutive à des travaux d'aménagements à sa charge contre les divers risques de chantier.

Au stade de l'exploitation des locaux : pour ses aménagements, immeuble par nature ou destination, pour son mobilier et ses marchandises, contre les risques suivants sans que cette liste soit limitative : bris de glace, gel, risques locatifs, incendie, explosions, dommages électriques, dégâts des eaux, vols.

Cette liste de périls étant purement énonciative et non limitative.

Ce ou ces contrats d'assurances devront également comporter une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

Le preneur devra souscrire une police d'assurance Responsabilité Civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers du fait de l'exploitation de sa surface commerciale.

Dans le cadre des polices ci-avant et pour les seules garanties des dommages atteignant les biens du bailleur, le ou les contrats devront prévoir que l'assureur s'engage à ce que les indemnités dues soient versées directement au bailleur.

4.3. Clauses obligatoires particulières à toutes les polices du preneur

Les clauses particulières ci-après devront être reproduites dans les polices d'assurances du preneur :

- Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que toutes les mises en demeure, toutes les mesures de suspension ou de résiliation, seront notifiées conjointement au preneur et au bailleur, et que leur suspension et leur résiliation ne pourront produire effet qu'un mois après leur notification par l'assureur au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Le preneur déclare renoncer à tout recours contre le bailleur. Il s'engage à faire souscrire la même renonciation à ses assureurs. Réciproquement, le bailleur déclare renoncer à tout recours contre le preneur et ses assureurs. Il s'engage également à obtenir la même renonciation de ses assureurs.

4.4. Obligations du preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le preneur devra adresser au bailleur, préalablement à la prise d'effet du bail, une copie conforme

de ses polices d'assurances ou, à défaut, d'une note de couverture dûment validée par ses assureurs.

Le preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au bailleur à toute réquisition.

Faute par le preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le preneur s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes à ce ou ces risques.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le preneur, prévenu quarante-huit heures à l'avance, sera tenu de laisser libre accès des lieux à l'assureur du bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le bailleur pour répondre à une modification technique demandée ou préconisée par ses assureurs.

Le preneur déclare à l'assureur d'une part, et simultanément au bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance, et au plus tard dans les cinq jours.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses affaires personnelles.

Le bailleur déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance. Le preneur devra assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou aux gens à son service, pour vol commis dans les lieux loués, pour interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, pour dégâts causés aux

lieux loués ou objets s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations ou d'humidité, le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur.

En d'autres termes, le preneur devra contracter toute assurance indispensable afin que la responsabilité du bailleur ne soit encourue en aucun cas.

5 - Entretien - Réparations

5.1. Entretien des lieux loués

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de jouissance.

Le preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y a lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Les frais de rafraîchissement des façades des bâtiments loués seront entièrement supportés par le preneur.

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués. Faute de satisfaire à cette obligation, le preneur serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le preneur fera son affaire personnelle de tout abonnement de l'électricité, de téléphone..., et s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Le preneur devra supporter, à ses frais exclusifs, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de télé distribution.

Le preneur devra faire ramoner les cheminées, gaines de fumée et installations de chauffage ou de production d'eau chaude, nettoyer les fosses septiques, s'il en existe, aussi souvent qu'il en sera besoin, et au moins une fois l'an et à ses frais, ce



dont il devra justifier à première réquisition du bailleur, par production de quittance.

Le preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations privatives, consoles d'allèges de rafraîchissement, compteurs privatifs, etc. et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

5.2. Réparations

A l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, le preneur s'engage à effectuer, à ses frais exclusifs, tant au début du bail que pendant son cours, toutes réparations, petites ou grosses, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par les vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

En conséquence, seules les réparations prévues à l'article 606 du Code civil étant à la charge du bailleur. Toutefois, le preneur aura cependant à sa charge les réparations du gros œuvre dans tous les cas où elles seraient la conséquence d'un défaut d'entretien.

Le preneur s'oblige à exécuter les réfections et réparations au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués, ainsi que les équipements et installations y afférents, en conformité avec la réglementation existante (notamment les « travaux de sécurité ») sera exclusivement supportée par le preneur, notamment tous les travaux et mises en conformité directement liées à l'exercice de son activité. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les locaux loués ne sont plus conformes aux normes réglementaires.

Ainsi, le preneur devra réaliser à ses frais exclusifs tous les travaux qui pourraient être prescrits par tous organismes agréés ou administrations concernées, en particulier les travaux de mise aux normes imposées par l'administration.

6 - Accession

Le preneur devra laisser, soit lors de son départ pendant le cours du bail, soit à la fin du présent bail les lieux loués dans l'état où ils se trouveront avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire), sans pouvoir en conséquence y porter atteinte ni réclamer aucune indemnité du bailleur, le preneur perdant tout droit de propriété à leur égard.

Il est également ici rappelé qu'en fin de jouissance, et si bon semble au bailleur, le preneur devra remettre les clôtures extérieures en leur état initial à première demande du bailleur, le tout aux frais exclusifs du preneur.

7 - Conditions générales de jouissance

Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés en aucune manière par le fait du preneur ou des gens qu'il emploiera à son service, de ne faire aucun travail avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner les voisins par le bruit, les odeurs nauséabondes et désagréables, les vibrations ou autrement. En particulier, il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil ou autre perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage et devra se soumettre au règlement dudit immeuble pour le bon ordre, la propreté et le service notamment, et de ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux.

Le preneur ne pourra faire usage, dans les lieux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil de chauffage utilisant le mazout ou le gaz sans avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, le preneur devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables s'il y a lieu. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués.

Il est donc rappelé que le preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et pour empêcher l'existence d'animaux et d'insectes nuisibles. Il exercera une surveillance sur son personnel et veillera à sa bonne tenue. Il ne fera aucun dépôt de marchandises ou objets quelconques dans les parties communes.

Le preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une surcharge supérieure à celle prévue par l'architecte du bailleur, soit 350 kg/m².

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objets du présent contrat et de leur utilisation incombe au preneur.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent contrat, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le preneur outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.



Le preneur devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé, un abonnement pour des visites habituelles de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le bailleur pourra demander au preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre en matière de sécurité, le preneur s'engage à présenter à toute réquisition de la part du bailleur, un rapport réalisé par un organisme de contrôle agréé, attestant la bonne sécurité des locaux et de leur aménagement contre les risques d'incendie ou de panique.

En cas de non-présentation de ce rapport, après une demande sous pli recommandé avec accusé de réception de la part du bailleur, non suivie d'effet, sous huitaine, le bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer ce contrôle par un organisme de contrôle agréé, et ce, aux frais du preneur.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du preneur ainsi qu'il en résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

Enseigne

Le preneur ne pourra installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues, inscriptions sur les façades sans une autorisation écrite et préalable du bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état. Sa responsabilité sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations ; toutefois, il aura le droit de disposer une enseigne professionnelle, sur la façade, enseigne qui pourra être lumineuse, sauf au preneur à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Les dimensions et forme seront soumises à l'appréciation du bailleur avant exécution ; l'installation sera faite aux risques et périls du preneur qui devra veiller à ce qu'elle soit solidement installée ; il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

D'autre part, à la fin du bail, le preneur sera tenu lors de son enlèvement, de la remise en parfait état de l'emplacement où elle aurait été appliquée.

8 - Changement de distribution - Modification matérielle des lieux

Le preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement par écrit l'autorisation du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

9 - Travaux

Le rédacteur des présentes informe les parties des règles émanant de l'article L.145-40-2 du Code de commerce ci-après littéralement relaté :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

- 1°) Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;*
- 2°) Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.*

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs ».

Selon les dispositions de l'article R. 145-37 du Code de Commerce, les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Afin de satisfaire aux obligations de l'article ci-avant relaté, le bailleur fait connaître au preneur les informations suivantes :

Etat prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel : Néant.

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur dans les trois années précédentes, précisant leur coût : Néant.

Ces déclarations sont faites sous réserve de tous travaux futurs nécessités par l'urgence, la force majeure et la conservation de l'immeuble.

Le bailleur est informé par le rédacteur des présentes du fait qu'il devra réitérer cette information (état prévisionnel pour les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ; et état récapitulatif des travaux réalisés les trois dernières années, précisant leur coût) à chaque période triennale.

Le preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations, travaux, modifications, surélévations dans tout ou partie de l'immeuble loué ou dans les immeubles voisins, ou même constructions nouvelles que le bailleur ou le syndicat des copropriétaires jugerait convenable ou nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt-et-un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer, ainsi que des charges.

Le preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

10 - Cession - Sous-Location - Droit de préférence

10.1. Cession du fonds ou de l'entreprise

Le présent bail pourra être cédé par le preneur au cessionnaire de son fonds ou de son entreprise.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

Toute cession pour être valable devra être faite, par acte sous seing privé ou acte notarié, en présence du bailleur ou lui dûment appelé et ne pourra être consentie moyennant un prix de loyer inférieur à celui du présent bail.

Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier qui devront

être reçus par lui au moins quinze jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Un exemplaire original enregistré ou une expédition notariée de l'acte de cession du fonds de commerce devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

Au cas où la cession n'aurait pas été régulièrement notifiée au propriétaire, le cédant restera responsable à l'égard de celui-ci de toutes les dettes éventuelles du cessionnaire.

10.2. Cession isolée du droit au bail

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur à peine de nullité de la cession et même de résiliation immédiate du présent bail ou de dommages intérêts si bon semble au bailleur, le droit au bail devant être cédé obligatoirement avec le fonds de commerce.

10.3. Clause de garantie solidaire du cédant et du cessionnaire

En cas de cession du fonds ou de cession du droit au bail autorisée par le bailleur, d'apport de ce droit au bail en société, ou de transmission du droit au bail dans le cadre de l'une des opérations visées par l'article L.145-16, alinéa 2, du Code de commerce, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, la ou les sociétés bénéficiaires de l'apport ou la ou les sociétés substituées au locataire, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le bailleur s'oblige à informer le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que

pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

10.4. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite de même que tout prêt même à titre gracieux et pour un court délai de tout ou partie des locaux.

10.5. Location-gérance

Le preneur ne pourra se substituer à quelque titre que ce soit, et notamment de gérance libre, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

10.6. Droit de préférence du bailleur

Le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le bailleur aura la faculté dans le mois de réception de cette notification d'informer le preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

10.7. Droit de préférence légal du preneur

En cas de vente des locaux loués par le propriétaire au cours du bail, le preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux, selon les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Le bailleur devra informer le preneur de la vente des locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du preneur.

Le preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le preneur disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le preneur aura indiqué dans sa réponse au bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le preneur disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du preneur. Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque. Le preneur devra indiquer dans sa réponse au bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le preneur disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le preneur aura indiqué dans sa réponse au bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le preneur disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint, ce



droit de préférence et les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

11 - Règlement administratif

Le preneur devra se conformer à toutes les prescriptions des autorités publiques et administratives relatives à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais dans les lieux loués tous travaux qui seraient ainsi prescrits.

En conséquence, il devra exécuter à ses frais, aux lieu et place du bailleur, tous travaux imposés par les lois, décrets ou règlements, de mises aux normes ou mises en conformité, notamment avec les nouvelles réglementations environnementales et énergétiques, présentes et futures, **à moins que ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil ou affectent autrement la structure du bâtiment.**

D'autre part, il est expressément convenu entre parties que si des lois, décrets ou règlements administratifs venaient, à raison de la nature même des activités exercées par le preneur à son entrée dans les lieux ou de celles qu'il serait amené à y adjoindre ou à y substituer, suite à une autorisation conventionnelle, judiciaire ou légale, tant pendant le cours du présent bail que durant les divers baux de renouvellement à venir, à imposer la mise en conformité des locaux ci-dessus donnés en location avec des règles d'hygiène, de non pollution, de maintien de l'environnement, d'urbanisme, de voirie, de sécurité ou autres, l'intégralité des travaux à entreprendre seraient exécutés à l'initiative et aux frais exclusifs du preneur qui s'engage à en communiquer le projet complet au bailleur afin que celui-ci soit en mesure de faire contrôler leur compatibilité avec la solidité et l'esthétique de l'immeuble par l'architecte de son choix dont les honoraires seront réglés par le preneur, **à moins que ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil ou affectent autrement la structure du bâtiment.**

Le preneur fera son affaire personnelle du respect des dispositions de la loi relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées n° 2005-102 en date du 11 février 2005, qui impose des installations accessibles à tous, pour les établissements recevant du public. Le preneur supportera tous les frais et conséquences qui en résulteront tels que les travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées (quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique selon la loi), **à moins que ces travaux relèvent de l'article 606 du Code civil ou affectent autrement la structure du bâtiment.**

12 - Visite des lieux

Le preneur devra laisser au bailleur ou à son représentant, à tous entrepreneurs ou ouvriers, l'accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile et notamment en cas de travaux ou de mise en vente de l'immeuble ou durant les six mois qui

précéderont la cessation de la location. Le preneur devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

13 - Restitution des lieux

Le preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier et des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires.

Le preneur devra également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A son départ, quelle qu'en soit la cause, il lui appartient de restituer les locaux en bon état d'entretien selon les obligations qui lui incombent en vertu du présent bail et d'acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui. Il devra également communiquer au bailleur les factures d'électricité des trois dernières années.

Un pré-état des lieux pourra être organisé à l'initiative du bailleur ou du preneur au moins trois mois avant la fin du bail.

Dans tous les cas, il sera procédé à un état des lieux de sortie amiable et contradictoire avant la remise des clés. Il sera établi par le bailleur et le preneur ou par un technicien ou un huissier mandaté d'un commun accord ou à défaut par le preneur.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé dans les conditions ci-dessus, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas, les frais d'établissement de l'état des lieux seront partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera valablement établi et réputé contradictoire s'il est dressé par un huissier, qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

A défaut par le preneur de procéder aux réparations ou remises en état lui incombant selon le constat dans un délai de quinze jours, celles-ci seront effectuées à la diligence du bailleur sous la direction de son architecte : le coût desdites interventions ainsi que les honoraires du maître d'œuvre seront supportés sur justification du paiement, par le preneur et imputés sur le dépôt de garantie sans préjudice des indemnités dues au titre de l'immobilisation des locaux.

14 - Impôts, taxes et charges

Le preneur devra acquitter les contributions personnelles, frais d'ordures ménagères, frais d'assainissement, mobilières et de Contribution Territoriale Economique, toutes taxes locatives dont les locataires sont ordinairement tenus, ainsi que toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, ainsi que toutes charges de police, de ville et de voirie.

En sus du loyer, le preneur réglera également au bailleur la **taxe foncière** et la **taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères**, afférentes aux locaux loués et toute autre taxe actuelle ou future afférente aux locaux loués.

Le preneur devra également rembourser au bailleur sa quote-part des différentes fournitures et prestations habituellement récupérables, notamment l'entretien des parties communes... ainsi que toutes charges définies dans le cahier des charges sus-énoncé.

Le preneur devra également rembourser au bailleur sa quote-part des différentes fournitures et prestations habituellement récupérables, notamment l'entretien des espaces verts sur la parcelle louée aux termes des présentes, la consommation d'eau, l'entretien et les réparations des parties communes bénéficiant aux locaux loués, et notamment la redevance sur les parties communes actuellement facturée semestriellement par le SICOVAL ..., ainsi que les primes d'assurance tel que cela est stipulé à l'article 4 ci-dessus.

En sus du loyer, si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés, ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant la location, le preneur devra les supporter.

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, une provision sur les taxes et charges locatives égale à **20 % HT** du montant du loyer hors taxes. Le compte définitif des charges s'effectuera annuellement et cette provision sera réajustée chaque année en fonction du compte définitif des charges pour l'année précédente.

Le bailleur précise au preneur que pour l'année 2024, le montant des taxes et charges est le suivant :

- Le montant annuel de l'assurance objet de l'article 4 ASSURANCE ci-dessus, s'élève à la somme de **866,20 € HT**.
- Le montant annuel de la redevance SICOVAL afférente aux locaux loués (réparties en fonction de la surface de chacune des parcelles bénéficiant des parties communes gérées par le SICOVAL) s'élève à la somme de **4.931,98 € HT**.
- Le montant annuel de la taxe foncière afférente aux biens loués s'élève à la somme de **20.184,00 € HT**.

Les parties conviennent expressément que les contrats d'abonnement aux services de téléphone, de télésurveillance, d'eau et d'électricité devront être au nom du preneur, qui en règlera directement le coût ainsi que la consommation.

A la demande du locataire, le bailleur le recevra en son siège social, aux heures d'ouverture de ses bureaux, pour qu'il puisse consulter les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

En sus du loyer, si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés, ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant la location, le preneur devra les supporter.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail est annexé aux présentes. Celui-ci comprend l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur.

Dans le cas où les lieux loués se trouvent dans un ensemble immobilier comprenant plusieurs locataires, la répartition entre les locataires, des charges, du coût des travaux, du montant des impôts, taxes et redevances, y sera précisée. Cette répartition est établie conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le preneur et le bailleur :

1°) Catégorie de charges incombant au preneur en intégralité :

Le preneur supportera la charge financière des dépenses suivantes auxquelles il est conventionnellement tenu, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au bailleur pour celles que celui-ci aura engagées, soit dans leur intégralité si ces dépenses concernent exclusivement les biens loués, soit au prorata de la surface occupée si ces dépenses concernent plusieurs occupants :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement et de réparations ne relevant pas de l'article 606 du Code civil (seules ces dernières étant à la charge du bailleur) des éléments constituant les locaux loués, tant sur l'immeuble que les éléments d'équipements tels que :
 - o Les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, sous réserve qu'ils ne constituent pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
 - o Les menuiseries intérieures et extérieures, les portes et vitrines.
 - o Les stores, les avancées, systèmes de protection, tous systèmes de fermeture, serrures.

- o Les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration.
- o Les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux.
- o Les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, électricité, etc.), systèmes de filtrations des fluides, machineries.
- o Les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques et tout système d'élimination des déchets.
- o Les locaux sanitaires et leurs accessoires tels que w-c, lavabos, cumulus, de stockage, d'entreposage ou réserve.
- o Les monte-charges, nacelles, ascenseurs et leurs accessoires, s'il en existe.
- o Les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme.
- o Les revêtements des murs, plafonds et sols, les boîtes aux lettres.
- o Les espaces verts, végétations, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, aires de stationnements, parkings, voies de circulations et leurs abords.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'assurance, d'administration, d'entretien, de remplacement et de réparations, sauf pour ces dernières celles qui relèvent de l'article 606 du Code civil, des parties communes gérées par le SICOVAL et dont la parcelle cadastrale louée bénéficie, étant précisé que les charges de ces parties communes gérées par le SICOVAL sont réparties entre les bénéficiaire en fonction de la surface cadastrale de chacune des parcelles concernées.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des locaux loués, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les locaux et leurs équipements, ainsi que ceux propres à l'immeuble et ses équipements, et aux parties communes,

atteints par la vétusté, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'entretien, de remplacements ou de réparations dont le bailleur à la charge conventionnelle ou légale mais qui seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du preneur.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les locaux et leurs équipements, ainsi que ceux propres à l'immeuble et ses équipements détériorés ou détruits par un cas de force majeure, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les locaux et leurs équipements, ainsi que ceux propres à l'immeuble et ses équipements détériorés ou détruits par la faute d'un tiers, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- Le preneur remboursera au bailleur le montant de la totalité de la **taxe foncière** afférente aux locaux loués (taxe d'enlèvement des ordures ménagères comprises).
- Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des **primes d'assurance** afférentes aux locaux loués, payées par le bailleur, conformément à l'article 4 ASSURANCES ci-dessus.

2°) Catégorie de charges incombant au bailleur en intégralité :

Le bailleur supportera la charge financière de toutes les dépenses qui ne sont pas à la charge du preneur.

15 - Tolérances

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document préalable, écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la



fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification préalable expresse et écrite.

Le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle qui aurait reçu l'autorisation du bailleur, indivisible au seul bénéfice de ce dernier. En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Au cas du décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution de toute clause et condition du présent bail, tous frais de signification étant à la charge de celui à qui elle sera faite.

16 - Démolition de l'immeuble

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.

17 - Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droits et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

18 - Lois et usages locaux

Pour toutes clauses non prévues aux présentes, les parties entendent se référer à la législation en vigueur.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions est annexé à la suite du présent bail.

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

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le bailleur déclare que les biens loués dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 1^{er} juillet 1997 et, par suite, les dispositions de l'article L.1334-13 premier alinéa du Code de la Santé publique n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

En conséquence, aucun diagnostic n'a été établi.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

En vertu des dispositions des articles L.134-1 à L.135-5 et R.134-1 à R.134-5 du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il doit être remis aux locataires.

Il a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions légales, par le Cabinet ANTEO, portant sur les locaux objets du présent bail, en date du 17 avril 2025, dont une copie est demeurée annexée à la suite des présentes, après que les parties en aient pris personnellement connaissance.

Il est précisé que le preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

BAIL VERT

Conformément aux dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, le bailleur et le preneur conviennent d'œuvrer ensemble dans une démarche environnementale conjointe.

En application des dispositions de l'article L.125-9 du Code de l'environnement, le preneur et le bailleur s'engagent à se communiquer mutuellement toutes les informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués.

Le preneur s'engage, en vertu des dispositions de l'article R.137-2 du Code de la construction et de l'habitation, créé par décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 (article 1^{er}) à fournir :

1°) La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la



ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique.

2°) Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation.

3°) Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation.

4°) La quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le preneur en assure le traitement, et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

De même, le preneur s'engage à communiquer tous les ans, à première demande du bailleur, en même temps que son attestation d'assurance, la totalité des justificatifs ou, à défaut, les estimations de ses consommations environnementales et énergétiques.

Les parties s'engagent, conformément aux dispositions de l'article D.174-21 du Code de la construction et de l'habitation, instauré par décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, à établir, à échéance de chaque période triennale, un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués. Sur la base de ce bilan, les parties s'engagent sur un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé que, à défaut du paiement d'un seul terme de loyer ou accessoire à son échéance y compris le rappel des loyers dus lors des révisions ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce dernier délai, non suivi d'effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur par une ordonnance exécutoire par provision nonobstant appel.

Dans ce cas, les loyers d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

A défaut de paiement de loyer, des accessoires ou rappel de loyer et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent (10 %), à titre d'indemnité

forfaitaire de frais, contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le dépôt de garantie mentionné ci-dessus demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice des loyers échus et de plus amples dommages intérêts. Il en sera, en outre, de même lorsque, dans le cadre d'une procédure collective, l'administrateur judiciaire du preneur a mis fin au bail par application de l'article L.622-13 du Code de Commerce (ancien article 37 de la loi du 25 janvier 1985) l'autorisant à ne pas poursuivre l'exécution du contrat.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au bailleur en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

Tous les frais ainsi motivés par les infractions du locataire ainsi que ceux de procédure et d'expulsion et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, de même que les frais et honoraires de recouvrement seront à la charge du preneur.

FRAIS ET HONORAIRES

Les frais et honoraires des présentes, ceux qui en seront la suite et la conséquence, sont à la charge du preneur qui s'oblige à les régler directement au rédacteur de l'acte, à savoir le bailleur ou son mandataire.

En ce qui concerne les honoraires du présent bail, ils s'élèvent à la somme de **1.000 € HT** soit **1.200 € TTC**, payable ce jour directement à la SARL Jacques OLIVIE et Associés, domicilié à TOULOUSE (31000), 53 rue des Couteliers, rédacteur de l'acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif

Fait le

En autant d'exemplaires que de parties,

Le Bailleur,

Le Preneur,