D.2021.10.20.10.8

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

Séance du 20 Octobre 2021

10 – AFFAIRES JURIDIQUES ET FONCIERES

10.8 - Prise à bail des locaux de bureaux situés 7, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse

L'an deux mille vingt et un, le vingt octobre 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
TOULOUSE METROPOLE			
ANDRÉ Gérard	X		
BRIAND Sacha	X		
CARLES Joseph	X		
CARNEIRO Grégoire	X		
CHOLLET François	X		
FAURE Dominique	X		
GRASS Francis	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MISIAK Nicolas	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
PORTARRIEU Jean-François		X (M. Carles)	
TERRAIL-NOVES Vincent	X		
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
LUBAC Christophe	X		
SANGAY Dominique		X (M. Lubac)	
SITPRT			
BACOU Denis	X		
MARTIN Yannick	X		
MURETAIN AGGLO			
SUAUD Thierry		X (M. Terrisse)	
TERRISSE Jean-Marc	X		

Tisséo-Collectivités
Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine
7, esplanade Compans-Caffarelli
BP 11120 – 31011 Toulouse CEDEX 6

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-8D-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

Le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine et la société EURL BUROTEYCPOLE ont signé, le 22 janvier 2016, un bail civil d'une durée de neuf ans portant sur les lots B51, B52 et 353 de l'ensemble immobilier Espace Compans situé 7, esplanade Compans Caffarelli à Toulouse.

Ces locaux correspondaient à deux plateaux de bureaux situés au 5e étage de l'immeuble, de surfaces locatives respectives de 420m² (lot B53) et 425 m² (lots B51 et B52), ainsi que de 22 places de parking foisonnées, dépendantes du parking général situé en sous-sol.

Le bail civil ayant été conclu pour une durée ferme de six ans à compter du 1er février 2016, le SMTC Tisséo a notifié à la société BUROTEYCPOLE sa volonté de résilier celui-ci au 1er février 2022.

Etant donné le souhait de Tisséo Collectivités de conserver le plateau de 425 m² correspondant au lot B510 (issu de la fusion des lots B51 et B52 après division volumétrique), le syndicat mixte et la société EURL BUROTEYCPOLE se sont rapprochés afin de négocier un nouveau bail.

Les termes du nouveau bail civil pour les locaux situés au 5e étage de l'immeuble Espace Compans sont les suivants :

Etage	Surface plateau	Nombre de places de parking	Loyer annuel net HT plateau de bureaux	Loyer annuel net HT parkings	Charges annuelles HT	Dépôt de garantie
5ème étage (Espace Compans — lot 3510)	425 m²	12	70 125 €	14 400 €	22 930,65 €	21 131,25 €

Ce bail prendra effet à compter du 1er février 2022. Il est conclu pour une durée de neuf ans, avec une possibilité de résiliation au 31 décembre 2026, moyennant un préavis de six mois.

Cette modification de l'occupation des locaux permettra à Tisséo-Collectivités d'économiser 110 000 euros par an, soit environ 500 000 euros sur la durée du bail.

La faculté de résilier ce nouveau bail au 31 décembre 2026 permet à Tisséo-Collectivités d'homogénéiser les dates de résiliation potentielles de ses différents baux.

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

***

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-8D-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

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 du bail civil pour la location des locaux de bureaux du 5ème étage (Espace Compans) à conclure avec la société BUROTEYCPOLE, d'une durée de neuf ans, avec prise d'effet au 1er février 2022 et possibilité de résiliation au 31 décembre 2026.

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 SMTC.

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

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-8D-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

BAIL CIVIL

Entre les soussignés

L'EURL BUROTEYCPOLE
Siège Social : 129, route d'Albi 31200 TOULOUSE
RCS TOULOUSE N° 438 388 563
Représentée par Madame Amélie VALOIS, dûment mandatée à cet effet.

Bailleur en tant que Crédit-Preneur dûment habilité, titulaire d'un crédit-bail auprès des sociétés CMCI LEASE, FRUCTICOMI ET BATIMAP nommées le Crédit Bailleur.

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Bailleur »

D'une part,

ET

Le SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE (SMTC), syndicat mixte régi par le Code Général des Collectivités Territoriales dont le siège social est situé 7, esplanade Compans Caffarelli – BP 11 120 – 31000 Toulouse Cedex 6, identifié sous le numéro SIREN 253 100 986,
Représenté par Monsieur Jean Michel LATTES, en sa qualité de Président, dument habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Comité Syndical du SMTC en date du 16 Mai 2014 et d'une décision n°2016.1.1049 en date du 15 Janvier 2016.

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Preneur »

D'autre part,

Dénommés ensemble « Les Parties »

PREAMBULE

Par acte sous-seing privé en date du 22 janvier 2016, l'EURL BUROTEYCPOLE a consenti un bail civil au SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE (SMTC) portant sur des locaux à usage de bureaux, dépendant de l'Immeuble « ESPACE COMPANS » et faisant partie d'un ensemble immobilier sis 7 et 8 Esplanade Compans Caffarelli à TOULOUSE (31000), désignés ci-après :

- Deux surfaces de bureau d'une superficie locative de 425 m² (lots n° B51 et B52) et de 420 m² (lot n° B53), soit une surface locative totale d'environ 845 m², situées au 5ème étage de l'immeuble, le tout référencé chez le Bailleur sous le lot n°B500,
- 22 emplacements de parking situés en sous-sol.

Ledit bail a été conclu pour un durée de neuf années entières et consécutives dont 6 ans fermes à compter du 1er février 2016 pour se terminer le 31 janvier 2025.

Par courrier recommandé en date du 30 juin 2021, le SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE (SMTC) a valablement délivré congé auprès du Bailleur à effet du 31 janvier 2022.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

Par suite, le SMTC s'est rapproché du Bailleur pour l'informer de sa volonté de conserver seulement une partie des locaux, soit la surface de 425 m², correspondant aux lots n°B51 et B52 ainsi que 12 emplacements de parkings à compter du 1er Février 2022, ce que le Bailleur accepte.

Etant ici rappelé que les lots n°B51, B52 et B53 sont référencés chez le Bailleur sous le lot n°B500, ce dernier va faire l'objet d'une division en deux nouveaux lots, à savoir :

- Le lot n°B510 d'une superficie locative d'environ 425 m², correspondant aux lots n° B51 et B52, objet du présent bail,
- Le lot n°B520 d'une superficie locative d'environ 420 m², correspondant au lot n°B53, restitué par le Preneur.

Les Parties se sont donc rapprochées pour convenir de la signature d'un nouveau bail civil au profit du Preneur à effet du 1er février 2022, portant sur les lots n°B51 et B52, référencés chez le Bailleur sous le lot n°B510.

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

PROJET

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

TABLE DES MATIERES

A. OBJET 4

B. DESIGNATION 4

C. TRAVAUX A EXECUTER LORS DE L'ENTREE DANS LES LIEUX 6

D. UTILISATION - DESTINATION 7

E. DUREE 7

F. CHARGES ET CONDITIONS 7

G. ASSURANCES 11

H. CESSION DU DROIT AU BAIL - APPORT EN SOCIETE 12

I. SOUS-LOCATIONS 12

J. LOYER – CHARGES – TRAVAUX – IMPÔTS – TAXES ET REDEVANCES – ASSUJETTISSEMENT A LA TVA 12

K. INDEXATION DU LOYER 13

L. CLAUSE RESOLUTOIRE 14

M. DEPOT DE GARANTIE 14

N. DOMICILE 15

O. ATTRIBUTION DE JURIDICTION 15

P. FRAIS 15

Q. FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR 15

R. SIGNATURES ANNEXES 15

PROJET

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

A. OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, indivisiblement, au Preneur, ce qui est accepté par lui le local dont il est propriétaire ou 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 présentes n'entrent pas dans le champ d'application :

- De la loi n°48-1360 du 1er 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 L145-2 à L145-60 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'entier ensemble immobilier***

Le Bailleur est propriétaire de deux immeubles :

- L'immeuble « ATRIA » situé au 8 Esplanade Compans Caffarelli à TOULOUSE (31000) ;
- L'immeuble « ESPACE COMPANS » situé au 7 Esplanade Compans Caffarelli à TOULOUSE (31000).

Ces immeubles sont constitués de locaux à usage de bureaux, commerces et emplacements de parking dépendant d'un ensemble immobilier divisé en volumes et figurant au cadastre de la ville de TOULOUSE sous les références suivantes :

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

Au sein de cet ensemble immobilier le Bailleur possède :

- **IMMEUBLE ATRIA :**
  LES VOLUMES NUMEROS QUATRE-VINGT TROIS (83), QUATRE VINGT QUATRE (84) et QUATRE VINGT SEPT (87) détenus en pleine propriété, 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

- **<u>IMMEUBLE ESPACE COMPANS</u> :**
  DANS LES VOLUMES NUMEROS QUATRE-VINGT (80) et QUATRE VINGT DEUX (82), détenus en copropriété. Au sein de cette copropriété, le Bailleur détient les lots de copropriété 8001,8002, 8003, 8004, 8005, 8007, 8008, 8009, 8010, 8011, 8012, 8013 et 8014.

Représentant une surface totale de 8 729 m² et 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 copropriétés 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'ensemble immobilier ci-dessus identifié, les lots n° B51 et B52, référencés chez le Bailleur sous le numéro n°B510.

2. <u>Description des Locaux Loués</u>

Il s'agit d'un local à usage de bureaux d'une superficie locative totale d'environ **425 m²** situé au 5ème étage de l'immeuble **« ESPACE COMPANS » sis 7 Esplanade Compans Caffarelli à TOULOUSE (31000).**

Les locaux sont cloisonnés en plusieurs bureaux et salles de réunion.

Les sanitaires se situent en parties communes.

Et l'usage privatif de 12 places de parking foisonnées, dépendantes du parking général situé en sous-sol.

Le Preneur dispose de 12 cartes d'accès au parking QPARK numérotées comme suit :

COP1231, COP1191, COP2682, COP2635, COP2616, COP1235, COP2523, COP1237, COP1238, COP1240, COP1241, COP2530

Le Bailleur référence en interne ces 12 places de parkings sous les références suivantes : P108, P109, P110, P111, P1112, P113, P114, P115, P116, P117, P118 et P119.

Voir plan du local ci-joint : périmètre du lot en jaune fluo.

b. <u>Définition conventionnelle des parties communes et privatives</u>

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

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

PROJET

- 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.

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 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.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

c. **<u>Etat des lieux</u>**

- **Etat des lieux d'entrée :**

Le Preneur occupant déjà les lots n°B510 et B520 (anciennement lot n°B500) lors de la prise d'effet du bail, il ne sera pas réalisé d'état des lieux pour le lot n°B510. Les Parties conviennent que l'état des lieux d'entrée des lots n°B51 et B52 réalisé le 13 janvier 2009 fera foi au terme du bail et sera repris en annexe des présentes.
Le lot B53 est considéré comme ayant été loué en parfait état.

- **Etat des lieux de sortie :**

Au terme du présent bail ou lors de la résiliation anticipée du bail, un état des lieux des locaux, contradictoire et à l'amiable, sera établi entre les Parties concernant le lot n°B510.

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

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années entières et consécutives** à compter du **1er février 2022** et jusqu'au **31 janvier 2031**, le Preneur se réservant toutefois, la possibilité de résilier le bail au **31 décembre 2026** moyennant un préavis de six mois notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou en 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, y compris en cas de vétusté ou de vice caché de la chose louée par dérogation à l'article 1721 du Code Civil, les moindres travaux de remise en état, de réparation, ou de mise aux normes législatives ou

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

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, **et ce dans les limites fixées par la loi**.
Par conséquent, le Preneur supportera l'entier coût des dépenses pouvant en résulter dans les locaux dont il à 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, et ce bien que les travaux à mettre en œuvre soient la conséquence de la vétusté ou d'un vice caché de la chose louée par dérogation à l'article 1721 du Code Civil. 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.

En application de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur informe le Preneur des travaux réalisés durant les trois années écoulées ainsi que des travaux prévisionnels pour les trois années à venir au moyen de l'annexe dénommée « **Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances »** qui sera régulièrement actualisée.

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 excèderait 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.

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 :

- **<u>Avant de procéder aux travaux</u>, 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.

- **<u>Lorsque les travaux sont achevés</u>, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur la copie des factures acquittées (ou équivalent) ainsi que les attestations d'assurance, et en particulier celles spécifiées au paragraphe suivant.**

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

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, 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 relèvent 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

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 commerce 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 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.** Le Preneur supportera d'une manière générale la totalité des charges et des frais directs ou indirects liés au bâtiment et à son site.

  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 les contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles (Cotisation Foncière des Entreprises) ou toutes celles qui leur seraient substituées, **les contributions et taxes de toutes natures** telles que ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage ou toutes celles qui viendraient 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.

l. **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 partie 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

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.

m. **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.

n. **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.

o. **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.

p. Aucune plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'extérieur de l'immeuble ne pourra être placé 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

De convention expresse, dans l'hypothèse d'un sinistre de nature à empêcher l'exploitation commerciale du Preneur, 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 - APPORT EN SOCIETE

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 pour l'exercice de l'activité autorisée, 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, ou mettre en location-gérance son fonds de commerce, 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 – CHARGES – TRAVAUX – IMPÔTS – TAXES et REDEVANCES – ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

De convention expresse entre les parties, cette condition étant essentielle à leur consentement de contracter, les parties optent pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Ainsi, il est convenu que <u>toutes les sommes exigibles en exécution du bail</u>, à savoir le loyer, les charges, les travaux, les impôts, les taxes et toutes redevances (y compris la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les bureaux, la taxe sur les places de stationnement), et plus généralement

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-110-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

PROJET

tous les accessoires du loyer, fussent-ils exigibles par provision, puis régularisation, ou payable en une ou plusieurs fois par an, au visa d'un justificatif, seront assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

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

84.525 € HT/AN soit 21.131,25 € HT/Trimestre, réparti comme suit :

- **Loyer des locaux (425 m²) : 70.125 € HT/AN soit 17.531,25 € HT/Trimestre,**
- **Loyer des 12 unités de parkings en sous-sol : 14.400 € HT/AN soit 3.600 € HT/Trimestre.**

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

a. Modalités de paiement des loyers

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, trimestriellement et d'avance, les **1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet** et **1er Octobre** de chaque année.

Toutes les 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.

b. 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.

c. 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 **22.930,65 € HT/An soit 5.732,66 € 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 mis à la charge du Preneur, dont particulièrement la taxe foncière ne sont pas provisionnés et font l'objet d'un règlement annuel unique; sont assujettis à la TVA, de la même manière que le loyer.

Afin de préserver l'économie financière qui a présidé à la conclusion du présent bail, il est convenu que dans le cas où le remboursement de l'un quelconque des charges, impôt, taxe ou redevance contractuellement mis à la charge du Preneur deviendrait illégal, le loyer sera automatiquement augmenté d'un montant égal à la somme remboursée par le Preneur la dernière année de l'exécution de la présente clause.

K. INDEXATION DU LOYER

La présente clause constitue une indexation conventionnelle, elle est distincte de la révision triennale légale instituée par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

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 de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires pour le calcul de d'indexation.

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 un 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 Judiciaire, 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 Bailleur appelle auprès du Preneur le versement d'un dépôt de garantie de : **21.131,25 € - vingt et un mille cent trente-et-un euros et vingt-cinq centimes.**

Le montant du dépôt de garantie inscrit dans les livres du Bailleur au titre du bail civil daté du 22 janvier 2016 s'élève à ce jour à 39.046,93 €.

Le Bailleur remboursera au Preneur la différence d'un montant de de 17.915,68 € (dix-sept mille neuf cent quinze euros et soixante-huit centimes), dans un délai de 2 mois à compter de la signature des présentes.

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 ou diminué, la somme versée à titre de garantie devrait être également augmentée ou diminuée, 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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

N. 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.

O. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige découlant de l'application du présent bail, les parties conviennent expressément de donner **compétence exclusive aux Tribunaux de l'ordre judiciaire de TOULOUSE, dès lors qu'ils sont portés devant le juge du fond**.

P. 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 600 € H.T.

Q. FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellement, le Bailleur transfère la propriété, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, en ce compris pour ce qui concerne le dépôt de garantie dont le Preneur accepte, d'ores et déjà, qu'il soit transféré à l'acquéreur, renonçant de ce fait à tout recours contre le vendeur au titre de la restitution dudit dépôt de garantie, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

R. SIGNATURES ANNEXES

Signons ci-joint :

- Liste des documents remis par le Bailleur au Preneur,
- L'annexe dénommée **« Travaux - Charges - Impôts - Taxes & Redevances »,**
- Un plan,
- Décision n° 2016.1.1049 du Président du SMTC,
- Etat des lieux d'entrée au 1er janvier 2009 concernant les lots B51 et B52,
- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
- L'Etat des Risques et Pollutions (ERP).

En 2 exemplaires originaux, sur 15 pages + annexes.

LE PRENEUR	**LE BAILLEUR**
DATE + LIEU	DATE + LIEU
Lu et approuvé	***Lu et approuvé***
Cachet de la société preneuse	Cachet de la société bailleresse

PROJET

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021

LISTE DES DOCUMENTS REMIS PAR LE BAILLEUR AU PRENEUR

☑ Règlement de copropriété – Etat descriptif de division

PROJET

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20211021-20211020-10-BD-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2021