

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI LES CLARISSES

Société civile immobilière au capital de 1.500 EUROS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 448 295 774, dont le siège social est au 41 rue Condeau 31200 TOULOUSE.

Représentée par M. Michel SERAN, agissant en qualité de gérant.

Ci-après dénommé "Le Bailleur",
d'une part,

ET

Monsieur le Président du Conseil Départemental ou son représentant.

Ci-après dénommé "Le Preneur",
d'autre part,

Les parties aux présentes ont convenu et arrêté ce qui suit :

I - OBJET DU CONTRAT

Article 1 - Bail professionnel

Le Bailleur donne à bail, à titre professionnel, au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Le présent bail professionnel sera régi par les dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que par les dispositions non contradictoires des articles 1713 à 1762 du Code civil.

II - DESIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Article 2 - Désignation des locaux loués

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués se trouvant sur les parcelles de terrain cadastrées commune de Beaumont de Lomagne section AE sous les n°1210 et 1209 B et dont l'accès est situé 12 rue Toureilh pour les avoir vus et visités.

L'objet comprend une surface de bureaux et annexes de **273.81 m2 habitables + 17.68 m2 de combles soit au total 291.49 m2** dans l'ensemble immobilier défini ci-dessus y compris l'usage des parties communes extérieures : 1 place de parking, accès lieux détente. (un exemplaire du plan des bureaux est annexé au présent bail).

Le locataire déclare également que le bailleur lui a remis, lors de la signature du présent contrat, un état des lieux dans les conditions à l'article 9 du présent contrat.

Article 3 - Destination des locaux loués

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement à usage professionnel.

Le Preneur devra utiliser les locaux et logements professionnels objet des présentes dans le cadre de son activité administrative et commerciale liée à son objet social, à l'exclusion de toute autre activité.

III - DUREE

Article 4 - Durée du bail

Le présent bail professionnel est consenti et accepté pour une durée de **SIX années**, commençant à courir à compter du **1^{er} JANVIER 2020 pour se terminer le 31 DECEMBRE 2025**.

Il pourra être renouvelé dans les conditions relatées ci-dessous.

Article 5 - Congé en cours de bail

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sauf à respecter **un préavis de six mois**, en application des dispositions l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées ci-dessus, sauf résiliation du bail comme visé à l'article 15 des présentes.

IV - LOYERS ET CHARGES

Article 6 - Loyer

1 - Montant et paiement - Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **42 000.00 euros T.T.C. (35 000 H.T.)**, soit un loyer mensuel de **3 500.00 euros TTC (2 916.67 H.T.)** payable mensuellement.

Ledit loyer sera payable d'avance **le 5 de chaque mois**.

Le paiement du premier terme du loyer doit avoir le lieu lors de la remise des clés.

Tous les paiements du loyer auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui au Preneur un mois avant l'échéance.

Il est expressément convenu entre les parties que tout loyer non payé à son échéance sera, en vertu de l'article 1226 du Code civil, majoré de 12 %, à titre de clause pénale, et ce, 30 jours après envoi par le Bailleur d'une mise en demeure restée sans effet.

Le Bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au Preneur qui en fait la demande.

2 – Révision –

Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé chaque année, le **1er janvier**, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT), publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier publié à la date du présent bail ou toute autre date de référence.

Article 7 - Charges

1 Charges proprement dites –

Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone auprès des organismes compétents, sans que le Bailleur puisse être tenu responsable des impayés.

2 - Impôts et taxes –

Le Preneur acquittera ses impôts personnels, la taxe foncière selon prorata de la surface de la résidence, relatifs à l'occupation des locaux loués afin que le Bailleur ne puisse être inquiété ou poursuivi à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur, sur simple demande de ce dernier, tous justificatifs du paiement desdits impôts.

V - CONDITIONS GENERALES

Article 8 - Occupation - Jouissance

1 - Jouissance –

Le Bailleur s'oblige à délivrer au Preneur les locaux et ses équipements en bon état d'usage et de réparation.

Il assure au Preneur la jouissance paisible des locaux et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux.

La jouissance des locaux aura lieu à compter du **01 JANVIER 2020**, les locaux devant à cette date être libres de toute location ou occupation quelconque.

Le Preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article 3 des présentes.

Le Preneur devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

En cas de copropriété le Preneur s'oblige à respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que les instructions du syndic.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.

2 - Exploitation personnelle –

Le Preneur s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit.

Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

3 - Visites –

Le Preneur s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux loués, durant les heures ouvrables, le Bailleur et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé par écrit 3 jours avant toute visite.

Article 9 - Etat des lieux - Entretien - Réparations

1 - Etat des lieux –

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, c'est-à-dire aux normes de sécurité et d'hygiène.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au Preneur.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

2 - Entretien et réparations –

Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le Preneur devra notamment :

- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Demeurent à la charge du Bailleur, les grosses réparations visées à l'article 606 du même code.

Article 10 - Renseignements concernant l'immeuble loué

Etat des risques naturels et technologiques :

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

En ce sens, un état des risques naturels et technologiques en date du **6 avril 2018** a été fourni au Preneur et annexé au présent bail.

Déclaration de sinistre :

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

Le Preneur déclare avoir parfaitement connaissance de cette situation et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

Immeuble obéissant aux normes d'hygiène et de sécurité :

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes obéit à la législation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs (D. n° 87-149, 6 mars 1987, art. 1, 2°).

Diagnostic de performance énergétique :

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par **M. Sébastien MONOT**, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Annexe environnementale :

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.125-9 du Code de l'environnement. En effet, le bail porte sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux. Une annexe environnementale dont le contenu est défini aux articles R. 137-1 à 137-3 du Code de la construction et de l'habitation est jointe au présent bail.

Article 11 - Travaux

1 - Travaux réalisés à l'initiative du Preneur –

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Tous aménagements ou constructions nouvelles reviendront en fin de bail au Bailleur, sans que le Preneur ne puisse exiger une quelconque indemnisation.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme, la structure des locaux peuvent être réalisés à l'initiative du Preneur, sans qu'il soit

nécessaire d'obtenir l'accord du Bailleur, sous réserve du respect du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Tous travaux de nature à transformer la chose louée ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger du Preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

2 - Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur –

Le Preneur souffrira sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles à l'immeuble, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur.

En application des dispositions de l'article 1724 du Code civil, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Article 12 - Assurances - Responsabilité

1 - Assurances –

Le Preneur assurera les risques propres à son activité, notamment les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers.

Les polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

2 - Responsabilité –

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

Article 13 - Sous-location - Cession

1 - Sous-location –

Toute sous-location, totale ou partielle, à quelque titre que ce soit est interdite, sauf autorisation écrite du Bailleur.

2 - Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à son successeur dans son activité professionnelle.

Il s'oblige à communiquer au Bailleur, **trois mois** avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité libérale, l'identité et adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Dans le cadre du programme départemental d'insertion, la MDS de Beaumont de Lomagne est amené à accueillir des partenaires extérieurs pour des permanences ponctuelles, et ce à titre gratuit.

VI - EXTINCTION - RENOUVELLEMENT DU BAIL

Article 14 - Résiliation du contrat en cours de bail

1 - Clause résolutoire –

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le Preneur en demeure de

régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail.

Si le Preneur ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du Preneur.

2 - Le Preneur pourra résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 5 des présentes.

Article 15 - Congé en fin de bail

Les congés délivrés tant par le Bailleur que par le locataire devront être notifiés au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au locataire.

En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

Article 16 - Reconduction - Renouvellement du bail

1 - Reconduction –

A défaut de tout congé donné par l'une ou l'autre des parties, ledit contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyers, clauses et conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

2 - Renouvellement –

Le Bailleur pourra adresser au Preneur un congé avec offre de renouvellement du bail, six mois avant son terme, par acte extrajudiciaire.

VII - DIVERS

Article 17 - Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile
[Election de domicile pour les parties au contrat].

Article 18 - Frais

Les frais exposés pour la conclusion du présent contrat sont à la charge du Preneur.

Fait en deux exemplaires,
à Beaumont de Lomagne, le

Le bailleur,
SCI Les Clarisses

Le preneur,
Le Président du Conseil départemental