



## BAIL DEROGATOIRE (bail précaire)

Envoyé en préfecture le 22/12/2023

Reçu en préfecture le 22/12/2023

Publié le

ID : 031-213100480-20231218-DEC26\_2023-AR



68 Grand rue

31450 Baziege

### Avenant au bail modifiant l'article 4 – durée du bail

Annexe 1 : ERNT

Annexe 2 : DPE

Annexe 3 : Etat des lieux

*Le locataire et le bailleur renoncent au régime de droit commun des baux commerciaux. Il convient d'établir un bail dérogatoire prévu par l'article L. 145-5 du Code de commerce.*

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

1/

La commune de Baziege, située au 16 avenue de l'Hers 31450 BAZIEGE, identifiée sous le numéro SIREN 213100480, représenté par Monsieur Jean ROUSSEL le maire, agissant au nom et pour le compte de cette commune et dont la délibération n° D20-17 du 09/06/2020 autorise la signature du présent acte.

**Ci-après dénommée le « BAILLEUR »,**

2/

La société dénommée :

Société ARJALIES - Graines fibres et formes, dont le siège social est à l'adresse 15 lotissement des jardins 31290 VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS

Identifiée au SIREN sous le n° 505383851

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse A 505 383 851.

Représentée par Mme Solange ARJALIES, sa gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

À ce présent.

**Ci-après dénommée le « LOCATAIRE » ou le « PRENEUR ».**

BAILLEUR et LOCATAIRE déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

**Il a été convenu ce qui suit :**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

**IDENTIFICATION DES SOUS-LOCATAIRES**

**2.1/** Mme Marlène MASSON de la société « LES TRESORS D'ELOJHA » ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Identifiée au SIRET sous le n°51393382000013

Tél : 0615372058

**2.2/** Mme Claudine CRISTANTE de la société « HARMONIE DE L'HABITAT » dont le siège social est au 81 chemin Bartaud, L'Avocat, 31450 POUZE.

Identifiée au SIREN sous le n°539629170

Représentée par Mme Claudine CRISTANTE, sa gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts

Tél : 0611560733

**2.3/** Mme Solenne RODRIGUEZ de la société « LES JARDINS DE FLOLYA » dont le siège social est à l'adresse 2 rond-point des Bleuets 31450 BAZIEGE.

Identifiée au SIREN sous le n°907568471.

Représentée par Mme Solenne RODRIGUEZ, sa gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Tél : 0668505038

**2.4/** Mme Vanessa NOGUERA de la société « BAIASSA SAVONNERIE » dont le siège social est à l'adresse 6 rue du développement 31320 CASTANET-TOLOSAN.

Identifiée au SIREN sous le n°522653948

Représentée par Mme Vanessa NOGUERA, sa gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Tél : 0603683485

**2.5/** Mme Elodie ALARD de la société « A L'ART CREATIONS » dont le siège social est à l'adresse 3 chemin de traverse du Bouet 31190 AUTERIVE.

Identifiée au SIREN sous le n° 894603067

Représentée par Mme Elodie ALARD, sa gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Tél : 0682638357

**2.6/** Mme Genevieve UNG GASTAUD de la société « ARTS ABNOBA » dont le siège social est à l'adresse 10 rue de cerbère 31240 L'UNION.

Identifiée au SIREN sous le n°917815177

Représentée par Mme Genevieve UNG GASTAUD, sa gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Tél : 0781155098

**2.7/** Mme Bene MARYANNICK de la société « Ô CABRIOLET DE LAURELINE » dont le siège social est à l'adresse rue de l'église 31540 BELESTA-EN-LAURAGAIS.

Identifiée au SIREN sous le n°538674854

Représentée par Mme Bene MARYANNICK, sa gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Tél : 0684229795

**2.8/** Mme Estelle MODOT de la société « LES POTIONS DE LITHA » dont le siège social est à l'adresse 281 avenue de Fronton, 31200 Toulouse.

Identifiée au SIREN sous le n°883515884

Représentée par Mme Estelle MODOT, sa gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Tél : 0768348886

**2.9/** Mme Sophie THOMAS de la société « WAX-MANIA » dont le siège social est à l'adresse 17 b rue de la cocagne 31450 BAZIEGE.

Identifiée au SIREN sous le n°437652282

Représentée par Mme Sophie THOMAS, sa gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Tél : 0620718793

**2.10/** Mme Christine FOUCHET de la société « MA VOIE LACTO », ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Tél : 0672681144

## **Article 1 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ**

Dans un immeuble bâti sis 68 Grand rue à Baziège, sur un terrain cadastré H 84 et 85 pour une contenance totale de 173 m<sup>2</sup>.

Un local commercial d'une surface de 130 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Conformément à la mise en application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite loi Pinel,

un état des lieux des locaux a été réalisé entre les parties, il de  
bail commercial (annexe).

## **Article 2 – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ**

### **A. Renseignements hypothécaires**

- le BAILLEUR est bien propriétaire de l'immeuble loué ;
- le titre de propriété du BAILLEUR n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

### **B. Servitudes**

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

### **C. Diagnostics immobiliers**

#### *1/ État des risques naturels et technologiques*

L'immeuble loué étant situé dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au LOCATAIRE et est ci-annexé (annexe 1).

#### *2/ Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante*

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, ainsi qu'un dossier technique amiante ont été établis par BATI DIAG en date du 20/12/2022.

Une copie de l'original de ces documents est demeurée ci-annexé (annexe 2).

#### *3/ Diagnostic de performance énergétique*

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par BATI DIAG en date du 20/12/2022.

Une copie de l'original de ce document est demeurée ci-annexé (annexe 2).

### **D. Autres renseignements concernant l'immeuble**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs et sans recours contre le BAILLEUR de la mise en conformité du local objet des présentes (notamment et sans que cette liste soit limitative : normes incendie, accessibilité aux personnes handicapées, hygiène et sécurité, etc.) de façon que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

## **Article 3 – AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS**

Déclarations du PRENEUR et du BAILLEUR :

Le bail est consenti pour l'exercice des activités professionnelles du PRENEUR et de ses collaborateurs : activités commerciales, artisanales, etc.

## **Article 4 – DURÉE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 32 jours du 21/11/2023 au 21/12/2023 inclus.

Le bail dérogatoire est conclu pour une durée déterminée, il cesse automatiquement à la date prévue.

Ni le BAILLEUR, ni le PRENEUR ne peuvent donner un congé anticipé, avant la fin de la période de location prévue au contrat.

## **Article 5 – CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL**

### **A. Loyer**

#### *1/ Montant*

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 600 € (six cents euros). Considérant la courte période du présent bail, il ne sera retenu aucune charge concernant l'eau et les taxes d'ordures ménagères.

#### *2/ Paiement du loyer*

Le loyer convenu, soit 600 €, sera payable en une fois le 11/12/2023.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base du taux légal.

### **B. Dépôt de garantie**

Le LOCATAIRE versera au BAILLEUR une somme de 600 € (six cents euros) par chèque à titre de dépôt de garantie.

Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le LOCATAIRE de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Il sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts.

### **C. Impôts et taxes**

Considérant la courte période du présent bail, il ne sera retenu aucune charge concernant l'ensemble des impôts et taxes de l'immeuble occupé.

## **Article 6 – ÉTAT DES LIEUX LOUÉS**

Conformément à la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014, un état des lieux des locaux a été réalisé entre les parties, il demeure annexé à ce présent bail commercial (annexe).

Le LOCATAIRE déclare ainsi prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété à ce sujet.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

## **Article 7 – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS**

Le LOCATAIRE 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 bail.

Il 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 les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne 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 reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Les travaux d'entretien de la façade (notamment le nettoyage, la peinture ou une éventuelle remise en état) décidés par l'assemblée générale de la copropriété seront supportés par le PRENEUR.

Les travaux de réfection ou de ravalement décidés par l'assemblée générale de la copropriété seront supportés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

## **Article 8 – TRAVAUX EN COURS DE BAIL**

### **A. Travaux par le PRENEUR**

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Il est rappelé en tant que de besoin au LOCATAIRE que les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable du BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

## **B. Travaux effectués par le BAILLEUR**

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

## **Article 9 – RÉPARATIONS**

Le BAILLEUR n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs : toutes les autres réparations sont à la charge du PRENEUR, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Ne seront pas considérés comme des « réparations » au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au BAILLEUR.

Le LOCATAIRE comme le BAILLEUR s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

## **Article 10 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS**

### **A. Modalités de jouissance des locaux par les PRENEURS**

Le PRENEUR devra supporter à compter de l'entrée en jouissance toutes les charges auxquelles un LOCATAIRE est ordinairement tenu :

- l'électricité ;

- chauffage des lieux loués ;

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le PRENEUR fera ses affaires personnelles, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de leurs activités, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire ses affaires personnelles, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de leurs activités dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

## **B. Visite des lieux**

### *1/ En cours de bail*

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

### *2/ En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail*

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le BAILLEUR envisage sa relocation.

Si les locaux loués sont mis en vente, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente. Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que le nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

## **Pacte de préférence**

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements se déciderait à vendre les murs dans lesquels le fonds exploité, il sera tenu de faire connaître au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

À égalité de prix et de conditions, le BAILLEUR devra donner la préférence aux PRENEURS sur toutes autres personnes.

En conséquence, le PRENEUR aura le droit d'exiger que les murs dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. À cet effet, le PRENEUR aura un délai de trente jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

L'acte de vente devra être signé dans les deux mois de la notification faite par le PRENEUR de sa volonté d'exercer son pacte de préférence.

Le BAILLEUR précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au PRENEUR, ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, les frais, droits et émoluments de l'acte de vente seront supportés par l'acquéreur.

## **Article 11 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

### **A. Vices cachés**

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

### **B. Responsabilités et recours**

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR et leurs assureurs, et s'engagent à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victimes dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le LOCATAIRE sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

d) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant

notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement de l'article 1719 du Code civil.

e) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

f) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR fera ses affaires personnelles, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservé contre l'administration ou l'organisme expropriant.

## **Article 12 – ASSURANCES**

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le PRENEUR pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci.

## **Article 13 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS**

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

## **Article 14 – TRANSMISSION DU CONTRAT**

### **A. Cession du bail**

#### *1/ Cession à l'acquéreur du fonds*

Le présent bail pourra être librement cédé par le LOCATAIRE à l'acquéreur de son fonds. L'acte de cession devra cependant être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

#### *2/ Cession isolée du bail*

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quel que forme que ce soit, est interdite.

## **B. Sous-location**

La sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, est autorisée pour une activité connexe à l'activité principale du PRENEUR, et sous réserve de l'agrément du BAILLEUR. À l'effet d'obtenir cet agrément, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les renseignements permettant l'identification de la société, ainsi que celle du gérant.

### **Article 15 – RESTITUTION DES LIEUX**

Dans tous les cas où le LOCATAIRE doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le LOCATAIRE aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Il devra rendre les locaux loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à leurs frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont ils supporteront également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devra alors le lui régler sans délai.

### **Article 16 – CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE**

Le changement d'état de LOCATAIRE ou des occupants, qu'ils soient personnes physiques ou morales, devront être notifiés au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

### **Article 17 – CLAUSE RÉVOCATOIRE**

À défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, et sans formalité judiciaire.

Si le LOCATAIRE refuse de quitter les lieux, il suffira, pour les y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance de Toulouse.

Dans le cas où le BAILLEUR n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le LOCATAIRE pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance

de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

**Article 18 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège et demeure respectif.

Fait et passé à Baziège, à le 18/12/2023.

(signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

**Le BAILLEUR, Monsieur Jean ROUSSEL**

**Le PRENEUR, Mme Solange ARJALIES**



*lu et approuvé* [Signature]

**Les sous-locataires**

<b>Marlène MASSON</b>	
<b>Claudine CRISTANTE</b>	
<b>Solenne RODRIGUEZ</b>	
<b>Vanessa NOGUERA</b>	
<b>Elodie ALARD</b>	
<b>Genevieve UNG GASTAUD</b>	
<b>Bene MARYANNICK</b>	
<b>Estelle MODOT</b>	
<b>Sophie THOMAS</b>	
<b>Christine FOUCHET</b>	