
BAIL CIVIL

Entre :

La société NEPTUNE

En qualité de Bailleur

Et :

La société [Nom du locataire]

En qualité de Preneur

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **NEPTUNE**, société civile immobilière, au capital de 100,00 €, dont le siège social est sis 96, Rue du Général Bourbaki – 31 200 Toulouse, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 878 846 484,

Représentée par Monsieur Alexander DICKINSON, dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Gérant,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

D'UNE PART,

ET :

La société **[Nom du locataire]**, **[Forme sociale]**, au capital de **[Montant du capital]**,00 €, dont le siège social est sis **[Siège social]**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **[Ville du siège social]** sous le numéro **[Numéro Siren]**,

Représentée par **[Nom et prénom du signataire]**, dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de **[Fonctions du signataire]**,

OU

[Nom et prénom du locataire], né(e) le **[Date de naissance]** à **[Lieu de naissance]**, **[Régime marital]**, domicilié sis **[Lieu de domiciliation]**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **[Ville du siège social]** sous le numéro **[Numéro Siren]**,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

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

SOMMAIRE

TITRE I – CONDITIONS GENERALES DU BAIL5

ARTICLE 1. REGIME JURIDIQUE DU BAIL5

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES5

ARTICLE 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES6

ARTICLE 4. DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL6

- 4.1. Durée6
- 4.2. Congé7
- 4.3. Renouvellement7

ARTICLE 5. LOYER PRINCIPAL – MODALITES DE PAIEMENTS7

- 5.1. Loyer principal7
- 5.2. Régime fiscal7
- 5.3. Indexation annuelle du loyer7
- 5.4. Modalités de paiement des loyers8

ARTICLE 6. DEPOT DE GARANTIE9

ARTICLE 7. FONDS DE CONTRIBUTION AUX CHARGES, CONTRIBUTIONS SUR LES REVENUS LOCATIFS ET CHARGES PRIVATIVES10

- 7.1. Fonds de Contribution aux Charges10
- 7.2. Charges privatives.11

ARTICLE 8. CHARGES ET CONDITIONS12

- 8.1. Etat des lieux12
- 8.2. Parties Communes et services communs de l'Espace de Location12
- 8.3. Modalités d'exploitation12
- 8.4. Abonnements Gardiennage – Nettoyage – Autres services14
- 8.5. Respect des prescriptions administratives, autorisations et réglementations14
- 8.6. Entretien – Réparations14
- 8.7. Travaux réalisés par le Preneur15
- 8.8. Travaux réalisés par le Bailleur16
- 8.9. Visite des Locaux Loués16

ARTICLE 9. ASSURANCES DU PRENEUR ET RECOURS17

ARTICLE 10. RESPONSABILITES ET RECLAMATIONS17

ARTICLE 11. CESSION – SOUS LOCATION18

ARTICLE 12. SINISTRE18

ARTICLE 13. CLAUSE RESOLUTOIRE18

- 13.1. Clause résolutoire18
- 13.2. Clause pénale19
- 13.3. Intérêts de retard19
- 13.4. Sanctions générales19

ARTICLE 14. RESTITUTION DES LOCAUX20

ARTICLE 15. DISPOSITIONS DIVERSES20

- 15.1. Etat des risques et pollutions20
- 15.2. Servitude d'utilité publique faisant suite à une dépollutions des sols et réalisation de travaux de réhabilitation.21
- 15.3. Divisibilité des clauses du Bail21
- 15.4. Modifications – Tolérances - Indivisibilité21
- 15.5. Election de domicile21
- 15.6. Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail21
- 15.7. Imprévision22

TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES23

- 1. **(Non modifié)23**
- 2. **Désignation des Locaux Loués23**
- 3. **Destination des Locaux Loués23**
- 4. **Durée et date de prise d'effet du Bail23**

5. Loyer principal et modalités de paiements²³
6. Dépôt de garantie²³
7. Fonds de Contribution aux Charges et charges privatives²⁴
- 8 à 15. (Non modifiés)²⁴

TITRE III – RECAPITULATIF DES PIÈCES CONTRACTUELLES²⁵

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST RAPPELE QUE :

(A) Aux termes d'un acte authentique reçu le 31 juillet 2020 par Maître Axel MOLINIE, notaire domicilié sis 2, avenue Jean Rieux – 31 000 Toulouse, le Bailleur a fait l'acquisition du lot trois cent un (301) de copropriété (« **l'Espace de Location** ») situé au sein d'un immeuble sis 93, avenue des Minimes - 31 200 Toulouse (l'« **Immeuble** »).

(B) L'Immeuble est soumis au régime de la copropriété et a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PRADA, notaire à TOULOUSE, le 27 septembre 1962 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1 ER, le 27 novembre 1962 volume 6261 numéro 23.

L'état descriptif de division du règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître POITEVIN, notaire à TOULOUSE le 23 juillet 1986, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1 ER le 2 octobre 1986, volume 9656, numéro 1.

(C) L'Espace de Location correspond à un local à usage de dépôt situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble D, avec une cour et des locaux à usage de bureaux.

Et les huit cents /dix millièmes (800 /10000èmes) des parties communes générales de l'Immeuble.

L'Espace de Location totalise une surface globale de 2 439,71 m² ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet CAPITOLE EXPERTISES, sis à TOULOUSE (31500), 89 Avenue Jean Rieux le 11 mai 2016, dont 994,23 m² pour le sous-sol/ cave brut / les dégagements au rez de chaussée et la chaufferie et 1 445,48 m² pour le surplus.

(D) Le Bailleur propose un concept au sein de l'Espace de Location regroupant diverses cellules privatives occupées par des locataires divers pour un usage de dépôt et/ou de bureaux et des parties d'utilité commune qui comprennent notamment une cuisine équipée ; une salle d'eau avec W.C ; etc...

(E) Le Preneur a souhaité prendre à bail un local dépendant de l'Espace de Location (ci-après désigné les "**Locaux Loués**") tel qu'il est décrit plus amplement au Titre I des présentes.

(F) C'est dans ces conditions que suivant acte sous seing privé en date du (**Inscrire la date de signature du bail**) le Bailleur a consenti au profit du Preneur un bail civil portant sur les Locaux Loués. (le « **Bail Précédent** »)

(G) Après discussions, les Parties sont convenues par les présentes de résilier le Bail Précédent, à compter de la Date de Prise d'Effet (tel que ce terme est définie ci-après) et de conclure et exécuter un nouveau bail portant sur les Locaux Loués (le "**Bail**") à intervenir entre elles dont elles ont arrêté les conditions générales (Titre I) et les conditions particulières (Titre II) lesquelles forment un tout indissociable.

A l'issue de pourparlers, qu'elles ont menés et après avoir été parfaitement éclairées par leurs Conseils respectifs, les Parties sont convenues de la signature du présent Bail, dont chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue, qui annule et remplace tous écrits et conventions antérieures et autres accords oraux et notamment le Bail Précédent

TITRE I – CONDITIONS GENERALES DU BAIL

ARTICLE 1. REGIME JURIDIQUE DU BAIL

Du fait de l'utilisation des Locaux Loués autorisée par le Bailleur, et souhaitée par le Preneur, laquelle est indiquée à l'**Article 3**, le présent Bail relève des dispositions du Code civil relatives au bail de droit commun et au contrat de louage.

Il est donc expressément convenu entre les Parties que le Bail ne s'inscrit pas dans le champ d'application des articles L.145-1 à L.145-60, R. 145-3 à R.145-11 et R.145-20 à R.145-33 du Code de commerce et des dispositions du décret non codifié du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux, ni dans le champ d'application de la loi de n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation, ni dans le champ d'application de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 sur les baux professionnels.

En outre le Bail est soumis aux seules charges, clauses et conditions suivantes que le Preneur s'engage à respecter.

Compte tenu de ce qui précède, le Preneur reconnaît que le Bail :

- ne constitue pas un bail commercial et ne lui confère pas la propriété commerciale ;
et
- ne lui confère en conséquence aucun droit au maintien dans les Locaux Loués, au renouvellement du Bail ou encore au paiement d'une indemnité d'éviction à l'issue du Bail.

Le respect des clauses indiquées ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du Bail.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

2.1. Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, une cellule présentant les caractéristiques décrites à l'**article 2 du Titre II "Conditions Particulières"**. (les "**Locaux Loués**").

2.2. Toute erreur dans la désignation des Locaux Loués comme toute différence entre les surfaces susmentionnées et les dimensions réelles des Locaux Loués ne saurait justifier aucune réduction ou augmentation du Loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent à la date de signature du Bail.

Il est par ailleurs précisé que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisibles dans la commune intention des Parties.

2.3. La jouissance des Locaux Loués emporte le droit pour le Preneur d'accéder à l'ensemble des espaces communs et de bénéficier de l'ensemble des services communs dépendant de

l'Espace de Location conjointement avec les autres occupants de l'Espace de Location, dans les conditions visées au Bail.

2.4. La mise à disposition et l'état des Locaux Loués seront constatés dans un état des lieux d'entrée (l'"***Etat des Lieux d'Entrée***") établi contradictoirement à la Date de Prise d'Effet du Bail, soit amiablement entre les Parties.

2.5. Le Preneur prend possession des Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la Date de Prise d'Effet du Bail et ne pourra refuser la mise à disposition des Locaux Loués pour quelque raison que ce ne soit ni exiger du Bailleur aucun travaux supplémentaire, aucune modification, adjonction ou transformation quelconque.

ARTICLE 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les Parties conviennent que les Locaux Loués sont destinés à un usage exclusif de l'un ou plusieurs des usages suivants : (i) dépôt ; (ii) bureaux; (iii) locaux d'archives.

L'usage exclusif est défini à l'**article 3 du Titre II "Conditions Particulières"**.

La présente clause de destination est d'interprétation stricte.

Elle exclut notamment :

- L'accès et la vente au public ou aux tiers ;
- Le dépôt ou de la livraison de marchandises à destination commerciale ou industrielle ;
- Toutes opérations industrielles ou artisanales ;
- Toutes activités de stockage de produits alimentaires ;
- Toute utilisation aux fins d'habitation.

Le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des Locaux Loués, le Preneur ne pouvant, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination ni changer la nature de l'usage prévu ou y adjoindre des usages connexes ou complémentaires.

Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux Loués qui correspondent à la destination définie à l'article 3 du Titre II "Conditions Particulières". Ainsi l'autorisation donnée au Preneur d'utiliser les Locaux Loués à l'usage susvisé n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit et notamment à son implantation et l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur destination, ni aucune diligence à cet égard, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité de ce chef.

En conséquence, le Preneur fera, à tout moment, son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'usage des Locaux Loués prévu.

Il est en tant que de besoin précisé que les Locaux Loués ne constituent pas un établissement recevant du public (ERP).

ARTICLE 4. DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

4.1. Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée définie à l'article 4 du Titre II "Conditions Particulières".

Le Bail commencera à courir à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail définie à l'article 4 du Titre II "Conditions Particulières".

4.2. Congé

Chaque partie aura néanmoins la possibilité de mettre fin au Bail par courrier recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire moyennant le respect d'un préavis, définie à l'article 4 du Titre II "Conditions Particulières", avant le terme, la date de première présentation faisant foi.

4.3. Renouvellement

Sauf dénonciation du Bail dans les conditions figurants à l'Article 4.2, celui-ci sera prorogé tacitement pour une période de même durée, aux mêmes clauses et conditions, à l'exception du loyer qui variera, à chaque échéance annuelle, dans les conditions fixées à l'Article 5.3

ARTICLE 5. LOYER PRINCIPAL – MODALITES DE PAIEMENTS

5.1. Loyer principal

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, hors taxes et hors charges, lequel est stipulé à l'article 5 du Titre II "Conditions Particulières".

5.2. Régime fiscal

A la date de la signature des présentes, le Bailleur n'a pas opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA.

Toutefois, il est expressément convenu que le Bailleur peut à son choix assujettir le présent bail sur option à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) ou dénoncer cette option.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas d'option pour l'assujettissement à la TVA, le Preneur, y compris s'il se trouvait être un non assujetti en matière de TVA, accepte par avance de s'acquitter du règlement de la TVA applicable ou de toute autre taxe ou contribution nouvelle et/ou complémentaire et/ou de substitution, au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, peu important sa dénomination (taxe, impôt, redevance, etc.).

Le Bailleur se réserve la faculté de dénoncer, quand bon lui semblera, l'option pour l'application de la T.V.A aux Locaux Loués.

En cas de changement de Bailleur, le nouveau Bailleur pourra à son tour opter ou non à la TVA et le Preneur s'engage dès à présent à régler au nouveau Bailleur, selon l'option choisie par ce dernier, la TVA applicable dont le Bailleur sera redevable ou toute nouvelle contribution, impôt ou taxe qui viendrait remplacer la TVA.

5.3. Indexation annuelle du loyer

Le loyer mensuel, tel qu'il a été défini à l'**Article 5.1**, sera revu automatiquement par un mécanisme d'indexation annuelle, fondé sur l'évolution, à la hausse comme à la baisse, de l'indice des loyers des activités tertiaires (I.L.A.T.), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Ainsi, à compter de la première date d'anniversaire annuelle de l'entrée en jouissance du Bail, et pour chacune des années suivantes à cette même date, le nouveau loyer mensuel sera revu de la façon suivante :

$$\text{Nouveau Loyer} = \text{« Loyer en vigueur »} \times \text{« Indice de comparaison »} / \text{« Indice du base »}$$

Ainsi, à l'occasion de la première indexation du loyer :

- « le loyer en vigueur » sera le loyer mensuel applicable au jour de la mise en œuvre pour la première fois du mécanisme d'indexation (savoir, le loyer mensuel applicable à la première date anniversaire de l'entrée en jouissance du bail),
- « l'indice de base » sera le dernier indice I.L.A.T. publié lors de la signature du Bail,
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.A.T. de même trimestre publié l'année suivante.

Pour les années suivantes :

- « le loyer en vigueur » sera le loyer mensuel applicable au jour de la mise en œuvre du mécanisme d'indexation,
- « l'indice de base » sera l'indice I.L.A.T. retenu lors de la précédente mise en œuvre de l'indexation annuelle comme indice de comparaison,
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.A.T. du même trimestre publié l'année suivante.

et ainsi de suite d'année en année, l'indice de comparaison de l'année N-1 devenant l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

L'indexation sera automatique et prendra effet sans que les Parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le Preneur sera tenu de payer à titre provisoire un loyer mensuel égal au loyer mensuel alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Pour le cas où l'indice choisi (l'I.L.A.T.) viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer mensuel à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

5.4. Modalités de paiement des loyers

5.4.1 Dispositions générales

Les loyers seront payables mensuellement et d'avance, entre le premier et le cinquième jour de chaque mois, et sont stipulés portables au domicile du Bailleur.

Les loyers seront payables pour la première fois à compter de la Date de Prise d'Effet au prorata temporis du mois civil en cours.

5.4.2. Virements bancaires

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du présent Bail, le Preneur virera sur le compte bancaire du Bailleur lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le Bailleur remet au Preneur ce jour un relevé d'identité bancaire pour permettre au Preneur de mettre en place les virements.

En cas de non-paiement à échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard défini à l'Article 13.3 des présentes.

5.4.3. Dispositions particulières

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le Preneur :

- a) frais de recouvrement et de procédure ;
- b) montant de la clause pénale mentionnée à l'Article 13.2 ;
- c) dommages et intérêts ;
- d) intérêts de retard mentionnée à l'Article 13.2 ;
- e) provision pour charges et solde de charges ;
- f) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie ;
- g) créance de loyer ou indemnité d'occupation ;
- h) le Fonds de Contribution aux Charges.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

Toute imputation différente qui serait faite par le Preneur sera nulle et de nul effet.

ARTICLE 6. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Bail et de ses suites et le paiement de toutes sommes dues, à quelque titre que ce soit, aux termes du Bail, et notamment au titre du loyer (TVA incluse), le Fonds de Contribution aux Charges, accessoires, pénalités, indemnités, indemnités d'occupation ainsi que la réalisation des travaux et réparations dus en cours comme en fin de Bail et plus généralement l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant sans que cette liste soit limitative, le Preneur est tenu de remettre au Bailleur un dépôt de garantie dont le montant devra toujours être égal à un (1) mois de loyer hors taxes, non productif d'intérêts.

En aucune façon les loyers ou charges dus ou autres dettes résultant du Bail ne pourront s'imputer, à l'initiative du Preneur, sur le dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail et de sa tacite prolongation le cas échéant, jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à sa sortie des Locaux Loués.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de Bail, sans formalité, sur ledit dépôt de garantie, le montant des loyers échus et non réglés, ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque en vertu du Bail. Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu de reconstituer ledit dépôt de garantie à première demande du Bailleur sous sanction de la clause résolutoire, de façon à rester toujours égale à un (1) mois de loyer.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes gagées à son profit, toutes les prérogatives y attachées conformément aux articles 2333 et suivants du Code civil.

Le dépôt de garantie sera rendu en fin de jouissance, après remise des clefs, déduction faite :

- (i) de tous les loyers et Fonds de Contribution aux Charges ; et,
- (ii) de toutes sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Si la propriété de l'Espace de Location devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en la possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur du transfert de propriété. Le Preneur le reconnaît expressément et l'accepte, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 7. FONDS DE CONTRIBUTION AUX CHARGES, CONTRIBUTIONS SUR LES REVENUS LOCATIFS ET CHARGES PRIVATIVES

7.1. Fonds de Contribution aux Charges

Le Bailleur est amené à devoir supporter diverses charges, impôts, taxes et redevances afférents à l'Immeuble ou à l'Espace de Location tel que :

- Les charges de copropriétés relatives aux parties communes de l'Immeuble lesquelles comprennent notamment :
 - La quote-part du budget prévisionnel qui porte sur les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'Immeuble ;
 - La quote-part des dépenses exceptionnelles hors budget portant sur :
 - Les travaux de conservation ou d'entretien autres que ceux de maintenance ;
 - Les travaux portant sur des éléments d'équipement communs autres que ceux de maintenance ;
 - Les travaux d'amélioration (notamment transformation d'éléments d'équipement communs existants, adjonction d'éléments nouveaux,

- aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou création de tels locaux, affouillement du sol et surélévation de bâtiments) ;
 - Les études techniques (notamment diagnostics et consultations) ;
 - et, d'une manière générale, toute dépense qui ne concourt pas « à la maintenance et l'administration des parties communes.
- Les impôts, taxes et redevances, afférents à l'Espace de Location lesquels comprennent notamment :
 - la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
 - la taxe de balayage,
 - l'impôt foncier, les taxes additionnelles à l'impôt foncier,
 - la taxe sur parkings,
 - la taxe sur les bureaux et de stockage,
 - la taxe locale sur la publicité extérieure.
 - La contribution sur les revenus locatifs ;
 - Les charges afférentes à l'Espace de Location lesquelles comprennent notamment :
 - Les consommations d'électricité, de chauffage ;
 - Les consommations d'eau ;
 - Les frais relatifs aux abonnement internet et service de téléphonie ;
 - Les primes d'assurances relatives au contrat d'assurance que le Bailleur a souscrit aux fins de garantie de l'Espace de Location en tant que propriétaire d'immeuble ;
 - Les frais relatifs aux services de nettoyage ;
 - Les frais d'entretien, de remplacement, de maintenance des éléments d'équipements de l'Espace de Location.

En conséquence, le Preneur s'oblige à prendre en charge sa quote-part des dépenses susvisées supportées par le Bailleur.

En conséquence, le Preneur s'engage à compter de la Date de Prise d'Effet et ce pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, à régler au Bailleur, en sus du loyer, un montant correspondant à sa contribution financière au titre des dépenses susvisées supportées par le Bailleur (le « **Fonds de Contribution aux Charges** ») comme il est dit ci-après.

Le montant mensuel du Fonds de Contribution aux Charges devant être payé par le Preneur au Bailleur est fixé à **l'article 7 du Titre II "Conditions Particulières"**.

Le Fonds de Contribution aux Charges s'entend hors taxes. En cas d'option par le Bailleur à la T.V.A, le Fonds de Contribution aux Charges sera soumis à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le Fonds de Contribution aux Charges est fixé de manière forfaitaire indépendamment des dépenses exposées par le Bailleur au titre de l'Immeuble ou de l'Espace de Location et sera par conséquent insusceptible de variation à la hausse comme à la baisse.

Le Fonds de Contribution aux Charges sera payable mensuellement et d'avance, entre le premier et le cinquième jour de chaque mois, et pour la première fois à compter de la Date de Prise d'Effet au prorata temporis du mois civil en cours.

7.2. Charges privatives.

Le Preneur devra acquitter directement toutes les autres charges afférentes aux Locaux Loués non spécifiquement visées ci-dessus, à savoir :

- ses primes d'assurances,
- les frais de vérification électrique et de sécurité incendie afférents aux Locaux Loués,
- les frais de tri sélectif, de stockage, de compactage et d'enlèvement des déchets (à l'exception des déchets ménagers et assimilés),
- et de manière générale, toutes les charges afférentes aux Locaux Loués.

En particulier, le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale (et notamment la cotisation foncière des entreprises) dont il est redevable la CFE et tous les autres impôts que le Preneur acquitte au titre des Locaux Loués et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et au plus tard huit jours au moins avant son départ des lieux. A cet égard, il est indiqué que si d'aventure le Bailleur était amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à rembourser le Bailleur à première demande.

ARTICLE 8. CHARGES ET CONDITIONS

8.1. Etat des lieux

Le Preneur prendra l'ensemble des Locaux Loués, dans l'état où le tout se trouvent lors de la prise d'effet du Bail, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation et de remise en état.

L'obligation de délivrance du Bailleur est, de convention expresse entre les Parties, limitées à la remise des locaux en l'état, ce qui est accepté par le Preneur.

8.2. Parties Communes et services communs de l'Espace de Location

La jouissance des Locaux Loués emporte le droit pour le Preneur d'accéder à l'ensemble des espaces communs de l'Espace de Location et de bénéficier de l'ensemble des services communs dépendant, conjointement avec les autres occupants de l'Espace de Location, à savoir :

- L'accès à la cuisine et l'utilisation des équipements ;
- L'accès à la salle d'eau avec W.C ;
- Les services de connexion internet ;
- Les services de nettoyage des parties communes.

Il est précisé que le Bailleur ne souscrit aucune obligation d'assurer les services et prestations susmentionnés qui sont strictement indicatifs et dont la liste ne saurait constituer un quelconque engagement formel du Bailleur de procéder à leurs fournitures.

En conséquence, le Preneur s'engage d'ores et déjà irrévocablement et expressément à renoncer à toute(s) action(s) en réduction du loyer ou indemnitaire dans l'hypothèse où les services visés ci-dessus ne seraient pas réalisées ou seraient suspendus.

8.3. Modalités d'exploitation

Le Preneur s'interdit de causer des nuisances, notamment olfactives ou sonores et/ou dommages pouvant notamment causer des dommages dans les parties communes de l'Immeuble ou de l'Espace de Location et/ou à tous équipements ou éléments communs.

Toute diffusion sonore provenant de hautparleurs ou tout transducteur destiné à produire des sons est strictement interdite.

Le Preneur s'engage à respecter une stricte hygiène et une propreté méticuleuse dans les Locaux Loués, et à empêcher l'existence de tous insectes ou animaux nuisibles.

Le Preneur mettra en place un système d'enlèvement de ses poubelles, de ses déchets et de ses emballages.

L'utilisation des poubelles de l'Immeuble ou des Espaces de Locations est strictement interdite, à l'exception des déchets ménagers et assimilés

Tout stockage de quelque matière, objet, produit ou déchets que ce soit dans les parties communes de l'Immeuble ou l'Espace de Location est interdit. Tous frais résultant au manquement de ces clauses tels que nettoyages, frais d'enlèvement, dératissage, désinfection, etc... sont à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage :

- à n'utiliser aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage ;
- à ne pouvoir installer dans les Locaux Loués et dans l'Espace de Location aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ;
- à faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations de la part des occupants de l'Espace de Location, de l'Immeuble ou propriétaires ou occupants des immeubles voisins ;
- à laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;
- à ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter, et en cas de doute, de s'assurer de la charge admissible auprès du Bailleur ;
- à s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode ou insalubre ; à prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ;

- à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;
- à s'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance des Locaux Loués afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre ;
- à ne pas déposer ou laisser séjourner ou entreposer, même temporairement, dans les Locaux Loués ou les parties communes de l'Espace de Location, des objets quelconques dégageant de mauvaises odeurs ou susceptibles d'entraîner une gêne quelconque pour les autres occupants ou les voisins ; le Preneur ne pourra introduire dans les Locaux Loués ni dans les parties communes, de matières dangereuses et/ou toxiques, ni aucun produit explosif et/ou inflammables ;
- à ne déposer ou entreposer aucun objets quelconques dans l'Espace de Location au-dessous des chéneaux ou à moins de 20 cm du sol ;
- à ne stationner aucun véhicule terrestre à moteur hors des zones délimitées de la cour, dédiées au stationnement, étant précisé qu'une tolérance du Bailleur est accordée pour tout stationnement temporaire hors de ces zones en vue de charger ou décharger des biens mobiliers ;
- à ne pas pénétrer dans les parties communes de l'Immeuble incluant les toitures.

8.4. Abonnements Gardiennage – Nettoyage – Autres services

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, des contrats prestations de services particuliers aux Locaux Loués (nettoyage, gardiennage, accueil, enlèvement des déchets et ordures, etc.).

Le Preneur ne pourra rendre le Bailleur responsable et renonce à tous recours contre ce dernier en cas d'infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause, sauf si ces infiltrations proviennent d'une défaillance prouvée du Bailleur.

8.5. Respect des prescriptions administratives, autorisations et réglementations

Le Preneur prend l'engagement de :

- se conformer aux législations, règlements, ordonnances et normes applicables aux Locaux Loués et/ou à l'Espace de location et/ou à l'Immeuble en vigueur et à venir, notamment en ce qui concerne la police, l'hygiène, les normes environnementales et la sécurité, ainsi qu'à toutes réglementations relatives aux équipements du Preneur installés dans le cadre de son usage des Locaux Loués, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché ;
- déférer, à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées au paragraphe précédent et afférentes aux Locaux Loués, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes ou relayées par le Bailleur, et procéder à ses frais et sous son entière responsabilité à tous travaux de mise aux normes des Locaux Loués ;

- faire son affaire personnelle, à ses frais, de l'obtention et du strict respect de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire et afférente à l'utilisation des Locaux Loués. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention d'une telle autorisation.

8.6. Entretien – Réparations

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature, grosses ou menues, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure, par dérogation aux articles 1719 et 1755 du Code civil.

Le Preneur devra également maintenir, pendant toute la durée du Bail, en parfait état d'entretien et de fonctionnement, de sécurité et de propreté, toutes les installations techniques des Locaux Loués et notamment l'équipement et la devanture des Locaux Loués, procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé et ce, sans recours contre le Bailleur, notamment en cas d'infiltrations provenant des vitrages quelle qu'en soit la cause.

Le Preneur réalisera et supportera également le coût des travaux de mise en conformité des Locaux Loués, liés ou non à l'usage des locaux, obligatoires en vertu d'une législation ou d'une réglementation impérative et d'application immédiate ainsi que de toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes ou relayées par le Bailleur.

D'une manière générale, le Preneur s'engage à réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués, à remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Si le Preneur n'engage pas les travaux dont la réalisation lui incombe dans les délais requis par la loi ou les présentes, quinze (15) jours au plus tard après une mise en demeure d'avoir à réaliser les travaux, adressée par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Bailleur sera en droit de se substituer au Preneur pour l'exécution desdits travaux et celui-ci devra lui laisser accès aux Locaux Loués à cet effet. En ce cas, le Preneur devra rembourser au Bailleur le coût des travaux réalisés par celui-ci, ainsi que leurs frais et honoraires.

Dès qu'il en aura connaissance, le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, tout sinistre, désordre, malfaçon ou défaut de conformité affectant les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât, et ce, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuelles tacites prorogations, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard, notamment au regard des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

8.7. Travaux réalisés par le Preneur

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction, aucune création ou suppression de surfaces, aucun travaux d'embellissement ou d'amélioration et plus généralement aucune modification des installations d'origine, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur à qui les descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les Locaux Loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes Bail.

Toute autorisation qui pourrait être donnée par le Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux autorisés qui seraient préjudiciables et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Les travaux autorisés devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur.

8.8. Travaux réalisés par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt-un (21) jours consécutifs, toutes réparations et, plus généralement, tous travaux que le Bailleur souhaiterait faire exécuter dans les Locaux Loués et/ou l'Espace de Location et/ou dans l'Immeuble, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le Bailleur des garanties légales et contractuelles des constructeurs.

Le Preneur devra souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toutes modifications de l'Espace de Location, de l'Immeuble et les travaux y afférents que le Bailleur se réserve d'effectuer, sous réserve que ces travaux ne portent pas atteinte à la jouissance des Locaux Loués par le Preneur.

Le Preneur s'oblige à laisser libre accès aux Locaux Loués aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus.

Le Preneur devra en outre donner accès, sur rendez-vous, aux Locaux Loués, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins quarante-huit (48) heures en précisant le nom et les coordonnées de chaque entreprise intervenante.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation dans les Locaux Loués pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, et laisser traverser les Locaux Loués par toute canalisation ou conduit que le Bailleur jugerait nécessaire.

Le Preneur devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, et, en règle générale, pour l'exécution des travaux du Bailleur.

Le Preneur s'engage par ailleurs à supporter les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans l'Espace de Location ou dans l'Immeuble par des tiers, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et ce, quelle que soit la durée des travaux, sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

8.9. Visite des Locaux Loués

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne mandatée le droit d'intervenir à tout moment dans les Locaux Loués en cas d'urgence et de prendre les mesures qui s'imposent, et dans tous les autres cas, de pénétrer dans les Locaux Loués à des heures d'ouverture des bureaux et sur préavis d'au moins quarante-huit (48) heures au Preneur pour les besoins de l'inspection de ceux-ci, de réparations ou afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits.

ARTICLE 9. ASSURANCES DU PRENEUR ET RECOURS

Le Preneur devra se faire assurer pour tous les risques résultant de l'occupation des Locaux Loués envers le Bailleur et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ayant son siège social en France, et notamment pour les risques locatifs à savoir, entre autres :

- incendie, dégâts des eaux, explosions, vols ;
- responsabilité civile et contre les recours des tiers et des voisins.

Le Preneur devra justifier de cette assurance au Bailleur lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, et en justifier au Bailleur sur simple demande de sa part.

Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Bailleur et ses assureurs ou la copropriété et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur.

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le Preneur ou le Bailleur de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

Si l'usage par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les autres locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Les Parties rappellent que le Bailleur a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'Espace de Location en tant que propriétaire d'immeuble ainsi que sur les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble.

ARTICLE 10. RESPONSABILITES ET RECLAMATIONS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ou son mandataire, sauf faute grave et répétée du Bailleur dument justifiée par le Preneur :

- en cas d'irrégularités ou d'interruption des services de l'eau, de l'électricité, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur. Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides et équipements pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides ;

- en cas de contamination des réseaux d'eau et de conditionnement d'air;
- en cas d'agissements générateurs de dommages par les autres occupants de l'Espace de Location et de tous tiers en général ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués, et/ou à l'Espace de Location, et/ou à l'Immeuble et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, d'inondations ou autres circonstances ;
- pour toute action basée sur l'article 1719-3 du Code civil en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou autrement.

Il est en tant que de besoin rappelé que, par application des dispositions de l'article 1725 du Code civil, le Bailleur n'est pas garant envers le Preneur du fait des tiers. Notamment, le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de vol, cambriolage ou toute autre action ou omission imputable à ses occupants et/ou tiers et préjudiciable au Preneur, aux Locaux Loués et/ou à leurs équipements. En conséquence, le Preneur renonce à tout recours et/ou toute réclamation, ainsi qu'à toute demande de réduction de loyer ou charges au titre de la responsabilité du fait des tiers.

Ainsi, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ou son mandataire :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Locaux Loués, l'Espace de Location ou l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant dans les Locaux Loués, l'Espace de Location ou l'Immeuble pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, le Preneur prenant à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard de tout tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

ARTICLE 11. CESSION – SOUS LOCATION

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux Loués et ne pourra mettre tout ou partie des Locaux Loués à disposition de quiconque, sous quelque forme que ce soit, sous peine de résiliation du Bail.

En conséquence, toute cession du présent Bail, en tout ou partie, est strictement interdite.

ARTICLE 12. SINISTRE

Si, à la suite d'un incendie, d'une explosion, ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les Locaux Loués venaient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité ou en partie, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 13. CLAUSE RESOLUTOIRE

13.1. Clause résolutoire

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail ou encore d'exécuter **notamment** l'une quelconque de ses obligations :

- financières et, notamment, (i) le paiement du loyer dans les conditions de l'Article 5, (ii) le paiement du Fonds de Contribution aux Charges visé à l'Article 7, (iii) et le paiement des pénalités et intérêts de retards prévues aux Articles 13.2 et 13.3 ;
- de respecter la destination des Locaux Loués dans les conditions de l'Article 3 ;
- de respecter les conditions d'exploitation des Locaux Loués dans les conditions de l'Article 8 ;
- d'entretenir les Locaux Loués et d'y réaliser ses travaux dans les conditions de l'Article 8 ;
- d'assurances prévues à l'Article 9 ;
- relatives à la cession et à la sous-location prévues à l'Article 11 ;
- et plus généralement, le défaut de tout paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, partiellement ou en totalité, ou encore à défaut de payer les accessoires du loyer, les impôts et taxes, les charges, le montant de la clause pénale, le montant de l'indemnité d'occupation, le coût des commandements, sommations et mises en demeure, tous arriérés (loyers, indemnités d'occupation, complément de dépôt de garantie...), et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application du présent bail ;

le Bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, quinze (15) jours après une mise en demeure d'exécuter ou après une sommation de payer demeurée sans effet pendant ce délai et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Compétence est attribuée par les parties au juge des référés du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble pour constater l'acquisition de la clause résolutoire.

13.2. Clause pénale

Toute somme due par le Preneur au titre des loyers, indemnités d'occupation, Fonds de Contribution aux Charges, clauses et conditions du présent bail sera automatiquement augmentée de 5 % si le paiement n'intervient pas à l'échéance, et ce, à l'issue d'une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit (8) jours.

Cette pénalité s'appliquera de plein droit le lendemain de l'expiration du délai de huit (8) jours.

13.3. Intérêts de retard

En cas de non-paiement à son échéance de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, le Bailleur pourra percevra, à l'issue d'une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit (8) jours, un intérêt de retard calculé au taux de [Euribor 3 mois majoré de trois cents (300) points de base] par an à compter du lendemain de l'expiration du délai de huit (8) jours, tout mois commencé étant dû dans son intégralité, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause de résiliation du Bail.

13.4. Sanctions générales

Hormis les infractions dont les montants sont spécifiquement prévus au titre du Bail, toute autre infraction, dûment justifiée, sera sanctionnée une indemnité forfaitaire de 300 euros pour toute autre infraction et par jour.

Ces montants seront doublés en cas d'infraction de même nature, d'ores et déjà, sanctionnée au cours des douze mois précédents.

Par ailleurs, tous autres honoraires et frais de recouvrement ou de procédure quels qu'ils soient (notamment les sommations, poursuites ou mesures conservatoires), ou tous autres frais de poursuite engagés par le Bailleur pour faire respecter les présentes seront à la charge du Preneur.

Les frais hors taxes ci-après sont à la charge du Preneur sans dérogation possible :

- lettre de relance (à compter de la seconde sur une période de douze mois) : 50 €
- mise en demeure par lettre recommandée avec AR : 75 €
- commandement ou tout autre acte extrajudiciaire (hors frais d'huissier, en sus) : 300 €

ARTICLE 14. RESTITUTION DES LOCAUX

Préalablement à la restitution des Locaux, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquis, du paiement des contributions et impôts à sa charge, notamment la cotisation foncière des entreprises à sa charge, tant pour l'année écoulée le cas échéant que pour l'année en cours, et de tous les termes du loyer et de ses accessoires.

En cas de départ du Preneur en cours ou à la fin du Bail, et sous réserve du respect par le Bailleur des obligations d'entretien, de propreté et de réparations locatives à sa charge, le Preneur devra restituer les Locaux Loués en très bon état.

En outre, le Preneur devra retirer le mobilier, matériel et les équipements installés au sein des Locaux Loués.

Dans le cas où les travaux de remise en état des Locaux Loués n'auraient pas été réalisés conformément aux stipulations du Bail par le Preneur au jour de la remise des clés, le Bailleur fera réaliser lesdits travaux aux frais exclusifs du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière égale à deux (2) fois le montant journalier du loyer en vigueur, charges comprises, la TVA étant facturée en sus (si option du Bailleur), pendant la durée nécessaire pour cette remise en état initial, à compter de la date de remise des clés.

ARTICLE 15. DISPOSITIONS DIVERSES

15.1. Etat des risques et pollutions

Pour l'information du Preneur, un état des risques et pollutions établi depuis moins de six (6) mois avant la date de conclusion du Bail est joint en **Annexe 1**, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées au Bailleur.

15.2. Servitude d'utilité publique faisant suite à une dépollution des sols et réalisation de travaux de réhabilitation.

Dans le cadre des dispositions prévues à l'article L.515-12 du code de l'environnement, des précautions et restrictions d'usage ont été instituées sur une partie de la parcelle cadastrée section AB n°201 sur laquelle est situé l'Immeuble.

Ces servitudes sont destinées à garder la mémoire des travaux de réhabilitation effectués sur ce site, à assurer la pérennité des restrictions d'usages du site concerné et la protection des personnes.

Le Bailleur doit maintenir l'accès aux piézomètres (ZS2) à tout moment au représentant de l'Etat et aux sociétés en charge de la réalisation des mesures et des prélèvements d'eaux souterraines. Cette mesure permettra en cas de besoin, la réalisation de suivi de la qualité des eaux souterraines au droit du site.

En conséquence le Preneur souffrira, sans indemnité, de toutes les mesures qui pourraient être effectuées dans les Locaux Loués ou l'Espace de Location relatives aux prélèvements d'eaux souterraines. Il devra maintenir l'accès aux piézomètres (ZS2) à tout moment.

Le Preneur fera place nette, à ses frais exclusifs, dans le cadre de la réalisation des contrôles susvisés, des meubles, agencements divers, canalisations et appareils dont le déplacement ou la dépose est nécessaire

15.3. Divisibilité des clauses du Bail

En cas de nullité d'une des clauses du présent bail, les Parties conviennent que celle-ci n'affectera pas la validité des autres clauses du contrat qui demeureront en vigueur et les Parties s'engagent à convenir d'une nouvelle clause valable conforme à l'objet de l'ancienne.

15.4. Modifications – Tolérances - Indivisibilité

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

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auront pas fait l'objet d'une modification expresse.

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

15.5. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués et le Bailleur à son siège social.

15.6. Exécution intégrale et maintien en vigueur du Bail

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au bail, sans pouvoir ni opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception d'inexécution ou risque d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, ni accepter une exécution imparfaite du bail avec réduction proportionnelle du prix, et ce pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit.

Les Parties renoncent par ailleurs à résoudre unilatéralement le bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du code civil, pour quelque cause que ce soit, la Partie non défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du bail au cas où un tel manquement serait avéré.

La présente clause s'entend sans préjudice de la faculté pour le Bailleur de demander l'application de la clause résolutoire stipulée à l'Article 13 du Bail, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

15.7. Imprévision

En contreparties des aménagements du présent Bail consenti par l'une et l'autre des Parties, par dérogation expresse à l'article 1195 du code civil, chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du présent Bail excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. La présente clause vaudra pendant le cours du présent Bail mais également lors des renouvellements successifs.

Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du présent bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

A ce titre, le Preneur déclare que les mesures de fermeture ou de restriction pouvant être imposées au Preneur dans le cadre de la lutte contre la propagation d'épidémies ne constituent en aucun cas un manquement à l'obligation de délivrance, et ne sauraient incomber au Bailleur, de sorte que le Preneur s'interdit de se prévaloir des conséquences de ces mesures vis-à-vis de ce dernier, notamment d'un défaut d'accès aux locaux loués pour pouvoir s'exonérer du paiement de toutes sommes mises à sa charge au titre du présent bail, notamment le loyer et les charges, et plus généralement de l'exécution de l'intégralité de ses obligations.

&

& &

TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les stipulations du Titre I ci-avant, le Bail est soumis aux Conditions Particulières ci-après, lesquelles complètent et/ou modifient les Conditions Générales contraires visées ci-avant aux présentes, la numérotation adoptée renvoyant substantiellement à la nomenclature des Articles du Titre I.

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront.

1. (Non modifié)

2. Désignation des Locaux Loués

Le Bail porte sur les locaux ci-après décrits :

[Inscrire la Désignation des locaux]

Tel qu'ils figurent sur le plan annexé aux présentes en **Annexe 2**.

3. Destination des Locaux Loués

L'usage exclusif des Locaux Loués est le suivant : **[Inscrire l'un ou plusieurs des usages suivants : (i) dépôt ; (ii) bureaux ; (iii) locaux d'archives]**

4. Durée et date de prise d'effet du Bail

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de **[Inscrire le nombre de mois]** (mois entier et consécutifs).

La Date de Prise d'Effet du Bail est fixée le **[Inscrire la date de prise d'effet]**

Chaque partie aura la possibilité de mettre fin au Bail moyennant le respect d'un préavis de **[Inscrire le délai de préavis]**

5. Loyer principal et modalités de paiements

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, hors taxes et hors charges de **[Inscrire le montant du loyer]**

6. Dépôt de garantie

Par exception à ce qui est précisé à l'Article 6 du Titre I, le dépôt de garantie à remettre par le Preneur au Bailleur s'élève à la somme de **[Inscrire le montant du dépôt de garantie]**

Le Bailleur reconnaît que le Preneur lui a remis ladite somme, à titre de dépôt de garantie, dans le cadre de la signature du Bail Précédent.

7. **Fonds de Contribution aux Charges et charges privatives**

Le montant mensuel du Fonds de Contribution aux Charges devant être payé par le Preneur au Bailleur est fixé à **[Inscrire le montant]**

8 à 15. **(Non modifiés)**

&

& &

TITRE III – RECAPITULATIF DES PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent :

1. Bail (Titres I à III)
2. État des Risques et Pollutions (ERP)
3. Plan des Locaux Loués

Fait à Toulouse

Le **[Date de signature]**

Les Parties ont accepté expressément de signer le Bail par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil et par le biais du service Acrobat Sign, et déclarent en conséquence que la version électronique du Bail constitue l'original du document et est parfaitement valable et opposable entre elles.

Les Parties déclarent que le Bail sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la conservation par Acrobat Sign, du Bail signé électroniquement permet de satisfaire aux exigences de durabilité au sens de l'article 1379 du Code civil.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par Acrobat Sign, et agréée par les Parties correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le Bail.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du Bail signé sous forme électronique.

LE PRENEUR

La société **[Nom du locataire]**
Représentée par **[Nom et prénom du signataire]**

OU

[Nom et prénom du locataire]

LE BAILLEUR

La société **NEPTUNE**
Représentée par Monsieur Alexander
DICKINSON