

BAIL COMMERCIAL

Art. L.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

KASA PATRIMOINE

Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 euros.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le n° 847 853 223.

Dont le siège social est 54 bis rue Alsace Lorraine à Toulouse (31000).

Prise en la personne de son représentant légal, en sa qualité de gérant, **M. Kevin SELLEM**, domicilié en cette qualité au siège de la société.

Ci-après désignée : « *le Bailleur* »

ET

TBL 31

Société à Responsabilité Limitée au capital de 5 000 euros.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le n° 840 571 533.

Dont le siège social est 19 rue des Changes 31000 Toulouse.

Prise en la personne de son représentant légal, en sa qualité de gérant, **M. Patrice MAHARIBATCHA**, domicilié en cette qualité au siège de la société.

Ci-après désignée : « *le Preneur* »

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

Par le présent acte, la société KASA PATRIMOINE, désignée « *le Bailleur* », donne à bail à la Société sus désignée TBL 31 appelée « *le Preneur* » qui accepte les locaux dont le *Bailleur* est propriétaire, situés 45 rue des Tourneurs à Toulouse (31000) comme ils sont présentés ci-après dans l'article 2 « *Désignation et description* » et dépendant d'un immeuble en copropriété.

Les extraits KBIS du *Bailleur* et du *Preneur* sont en annexes (**Annexes 1 et 2**).

Le présent bail est régi par les Articles L.145-1 à L 145-60 du Code de Commerce, par les articles non abrogés du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et par les textes subséquents du statut des baux commerciaux.

DS
kS

DS
PM

Article 2 - Désignation et description

2.1. Désignation des locaux :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, situé à Toulouse (HAUTE-GARONNE) 45 rue des Tourneurs.

Figurant au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
818	AB	323	45 RUE DES TOURNEURS	00ha 13a 00ca

Un extrait de plan cadastral est annexé au bail (**Annexe 3**).

Le lot de copropriété numéro quatre (4)

Un local commercial au rez-de-chaussée donnant rue des tourneurs avec cave au sous-sol et escalier privatif entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

Et les quatre-vingt-douze / dix mille huitièmes (92/10008èmes) des parties communes générales.

Tel que le bien existe avec tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

Cette désignation est celle qui résulte du règlement de copropriété - l'état descriptif de division reçu par Maître DUMAREAU notaire à Bordeaux, le 23 décembre 2005.

Le règlement de propriété initial du 7 décembre 2005 et son modifiant du 27 octobre 2006 sont annexés (**Annexes 4a et 4b**).

2.2 Description :

Un local commercial au rez-de-chaussée sur rue, avec vitrine et entrée principale sur la rue des tourneurs et une entrée de service sous le porche de l'immeuble.

Le local se décompose comme suit :

- un rez-de-chaussée de 24.2m² complété d'un WC de 1.55m²
- un sous-sol de 27.56m²

Les surfaces sont indiquées selon le certificat de superficie établi par le cabinet DPI EXPERTISES le 29/05/2020 (**Annexe 5**).

Toute différence de cotes ou de surfaces mentionnées au présent bail ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la description et à la consistance des lieux tels qu'ils existent et qu'elles déclarent bien connaître, et comme les documents annexés les identifient.

Article 3 - Durée et effet du bail

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront le 11 mars 2025 pour se terminer le 10 mars 2034.

Conformément aux dispositions de l'art L. 145-4 et L. 145-9 du code de Commerce :

DS
L.S

DS
PM

- Le *Preneur* a la faculté de donner congé au terme d'une période triennale, au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire. Art. 145-4.
- Le *Bailleur* a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Article 4 - État des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le *Bailleur* et le *Preneur* ou par un tiers mandaté par eux et conformément à l'art L145-40-1 ainsi rappelé :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'art. 1731 du code civil ».

Article 5 - Destination

Les lieux loués sont destinés à l'activité ainsi définie et limitée : *vente de chaussures, textile et maroquinerie*.

Cette activité est exclusive de toute autre. Elle ne devra faire l'objet d'aucune modification, extension ou changement sans l'accord écrit, explicite et clairement exprimé du *Bailleur*.

Article 6 - Loyers, charges, accessoires, indexations et révisions

• *6.1 .Montant* : Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 32.000€ (trente mille euros) hors taxes et hors charges.

• *6.2 Modalités de règlement* : le *Preneur* s'oblige à payer au *bailleur* le loyer ci-dessus par trimestre et d'avance, soit la somme de 8000€ (huit mille euros) hors charges.

Ces montants s'entendent hors taxes, hors charges, hors droits et hors indexation. Les échéances ainsi convenues seront réglées par virements effectués par le *Preneur* sur le compte du *Bailleur* comme il lui sera notifié dans les trois premiers jours du trimestre.

DS
kS

DS
PM

6.3. Charges : il est dressé entre les parties un inventaire (**Annexe 6**) conforme à l'art L.145-40-2 Code du Commerce, précisant les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, et comportant l'indication de leur répartition.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel qui sera communiqué au *Preneur* par le *Bailleur*. En cours de bail, le *Bailleur* informera le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Toutes charges d'utilisation et d'exploitation des lieux, notamment ordures ménagères, eau, électricité, et toutes charges qui apparaîtraient dans le cours du bail, seront à la charge exclusive du *Preneur* qui s'en acquittera spontanément sans pourvoir rien réclamer au *Bailleur*.
Le *Preneur* prendra, auprès des organismes concernés, toutes dispositions utiles à cet effet.

Le *Preneur* acquittera en plus du loyer principal, et à chaque terme, une quote-part de charges de copropriété.

La taxe foncière appelée sur les locaux occupés par le *Preneur* est également à la charge de ce dernier.

Les parties conviennent d'une provision globale de 1500 (mille cinq cents euros) par an, détaillée comme suit :

- 500€ pour les charges de copropriété ;
- 1000 € pour la taxe foncière ;

Ce montant sera réglé trimestriellement en sus du loyer, par une provision de 375 € (trois cent soixantequinze euros) à verser en même temps que le loyer.

Le relevé annuel des charges et le dernier avis de taxe foncière sont annexés (**Annexe 7 et Annexe 8**).

Chaque fin d'exercice donnera lieu à la transmission par le *Bailleur* au *Preneur* de l'état récapitulatif des charges et taxes de l'année passée, comprenant liquidation et régularisation des comptes de charges et taxes.

Le montant des provisions pourra être réajusté en fonction de l'évolution des charges de copropriété et de la taxe foncière.

6.4 Franchise de loyer : Compte tenu des travaux envisagés par le *Preneur* dans les locaux et détaillés dans l'article 8 ci-après, le *Bailleur* lui concède une franchise totale de loyers et de charges jusqu'au 20 avril 2025. Le premier loyer sera donc dû au 21 avril 2025.

6.5. Indexation du loyer : Le loyer sera indexé de plein droit chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail, sans formalité judiciaire ou extrajudiciaire, en fonction des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Le montant du nouveau loyer sera ainsi déterminé pour l'année à courir par application de la règle proportionnelle suivante : Loyer en cours \times indice ILC actuel (trimestre de référence)
indice ILC utilisé lors de la dernière indexation

Le premier indice ILC utilisé pour le bail est celui du 3^{ème} trimestre 2024, à savoir 137.71.

Si l'indice de comparaison ci-dessus cessait d'être publié, il lui serait substitué soit l'indice officiel de remplacement, soit un indice conventionnellement choisi par les parties. À défaut d'accord l'indice sera arrêté par expert désigné d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance sur simple requête de la partie la plus diligente, du Président du Tribunal de Grande Instance de Toulouse.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu. L'application de la clause d'indexation se fera à l'initiative du *Bailleur* dès la publication de l'indice ; l'indexation ne se confond pas avec la révision triennale soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de Commerce, mais qui ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce.

6.6. Révision du loyer commercial : la révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants, et 145-38 et 39 du C. Com.

Article 7 - Dépôt de garantie

Le *Preneur* versera au *Bailleur* dans les 8 jours suivant la signature des présentes, la somme de trois mois de loyer hors taxe d'avance pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail - soit 8000€ (huit mille euros) pour la première année.

Le dépôt de garantie sera réajusté chaque année en fonction de l'évolution ou indexation du loyer, pour valoir toujours une garantie de trois mois de loyer en cours.

Le dépôt de garantie déterminé ci-dessus, non productif d'intérêt, sera conservé par le *Bailleur* pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement définitif et complet de tous loyers et charges, impôts récupérables, et de toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le *Preneur* pourrait devoir au *Bailleur* au terme du bail et à la remise des locaux.

En cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour quelque cause que ce soit imputable au *Preneur*, le dépôt de garantie restera acquis au *Bailleur* à titre de dommages et intérêts, sans préjudice et sous réserve d'autres sommes qui seraient dues.

Article 8 – Travaux

Le *Bailleur* autorise le *Preneur* à réaliser à sa charge et sous responsabilité, par des entreprises habilitées et dument assurées, les travaux suivants :

- Mise en peinture des murs et plafonds des locaux
- Suppression de la verrière centrale
- Installation d'un bloc caisse
- Installation de portants et étagères sur les murs
- Installation d'une cabine d'essayage
- Décoration conforme au concept Timberland (spots d'éclairage, affichages, logo)
- Installation enseigne extérieure + peinture

DS
ks

DS
PM

Le devis des travaux est annexé au bail (Annexe 9) et les factures finales et les assurances des entreprises seront fournies au Bailleur.

Tous les autres travaux projetés par le Preneur et non inclus dans ce descriptif devront faire l'objet d'une nouvelle autorisation spécifique du Bailleur.

Le Preneur fait son affaire de toute autorisation qu'il devrait obtenir pour la réalisation desdits travaux. Il s'engage à ne réaliser de travaux affectant les parties communes sans avoir préalablement obtenu l'accord de l'Assemblée Générale de copropriété.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Cod com., un état prévisionnel des travaux réalisés par le Bailleur dans les 3 dernières années ou envisagées sur les 3 prochaines années est annexé (Annexe 10).

Article 9 - Conditions du bail et obligations

Préalable : Le *Preneur* déclare bien connaître les locaux comme ils sont désignés à l'article 2 ci-dessus.

9.1. Le *Preneur* prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou aménagement, aucune réduction de loyer de ce chef, étant ici rappelé que Le *Bailleur* devra avoir réalisé les travaux de réseaux utiles à la mise à disposition d'une attente pour la connexion des sanitaires du commerce aux évacuations d'eaux usées .

9.2. Le *Preneur* tiendra les lieux loués en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail, il fera à ses frais pendant le cours du bail tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fer, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, chauffage, climatisation, devantures et vitrines, glaces ou rideaux de fermeture.

9.3. Pour permettre au preneur d'exercer son activité dans les lieux loués, il fera également à ses frais tous travaux de mise en conformité, tous aménagements concernant les établissements recevant du public (ERP) et l'accessibilité aux personnes atteintes de handicap ou aux personnes à mobilité réduite, et tous autres travaux qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène et de sécurité eu égard à l'activité exercée dans les lieux loués de façon que le *Bailleur* ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9.4. Le *Bailleur* se réserve de louer librement les autres locaux de l'ensemble immobilier pour toute destination de sa convenance.

9.5. *Garnissement et utilisation:* Le *Preneur* tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériels en valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires, et conditions du présent bail.

Le *Preneur* fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents aux activités

ds
ks

ds
PM

exercées dans les lieux loués et à leur situation.

9.6. *Changements, modifications améliorations* : Le *Preneur* ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition de murs porteurs, aucun percement de murs porteurs, aucune réfection de façade, sans l'autorisation écrite et préalable du *Bailleur*. Si l'autorisation est accordée, les travaux seront exécutés sous surveillance d'un architecte dûment assuré.

9.7. Le *Preneur* laissera au *Bailleur*, en fin de jouissance, tous les travaux de finition, d'amélioration, de réparation, qu'il aura effectués même avec l'autorisation du *Bailleur*, sans réclamer aucune indemnité.

Il est entendu que le *Bailleur* n'exigera pas de remise en état antérieur en fin de bail pour les travaux réalisés par le *Preneur* qui auront obtenus son approbation et sur lesquels les signataires auront formalisé leur accord et notamment les travaux détaillés dans l'article 8 ci-dessus.

Par contre, le *Bailleur* pourra exiger en fin de bail le rétablissement des lieux dans leur état initial pour les travaux réalisés par le *Preneur* et qui n'auraient pas obtenu un accord formalisé. Les éventuels travaux de rétablissement se feront sous contrôle de l'architecte du *Bailleur* et aux frais du *Preneur*.

Le *Preneur* effectuera à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteurs, ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage

9.8. *Occupation paisible* : Le *Preneur* se conformera aux usages en vigueur et à tous règlements concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble et notamment aux prescriptions du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier.

Il s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des occupants ou des voisins de l'immeuble en raison de l'utilisation des lieux loués ; et à l'occasion des livraisons, des déplacements du personnel employé, visiteurs ou prestataires de services.

Le *Preneur* n'utilisera pas les parties communes, galeries, trottoirs, couloirs, etc. pour aucun déballage ou emballage, exposition de marchandise, ou pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations.

Les fournisseurs, livreurs, coursiers et ouvriers devront utiliser les accès affectés à cet effet.

9.9. Le *Preneur* pourra librement apposer la signalétique et les enseignes portant les indications utiles de sa dénomination et activité sur la façade sous réserve de présentation et validation du projet par la copropriété ou son syndic.

Les types et dimensions des enseignes seront conformes à l'esthétique générale et à l'harmonie de l'immeuble, et ne devront nuire aucunement à la bonne visibilité de l'immeuble, ni à la bonne identification des autres activités qui peuvent y être exploitées.

Il fera son affaire personnelle des autorisations administratives requises et se rapprochera

ds
kS

ds
PM

directement des services de l'urbanisme à cet effet. Plus généralement, la signalétique devra scrupuleusement respecter le cadre du règlement de copropriété qui forme annexe.

9.10. Réserve de visite : Le *Bailleur* se réserve, pour lui ou son représentant, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture et après demande préalable, afin de prendre au besoin les mesures conservatoires de ses droits, et de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble, ou de les faire visiter à tout acquéreur, prêteur ou locataire.

9.11. Lois et Usages : Pour toutes conditions non prévues au présent bail, les parties déclarent se référer expressément aux lois en vigueur et usages.

Article 10 - Clause TVA

Le *Bailleur* opte pour l'assujettissement à la Taxe à la Valeur Ajouté des loyers perçus au titre de l'immeuble considéré, en application des dispositions de l'article 260 2° du CGI et du décret du 22 décembre 1967.

En conséquence, le loyer stipulé aux présentes s'entend hors taxes, le *Preneur* devant acquitter entre les mains du bailleur le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire, ou de substitution, au taux en vigueur au jour de chaque règlement, telle qu'elle figurera sur les factures de loyers.

Le *Bailleur* ayant opté pour la TVA le présent bail ne sera pas soumis au paiement du droit de bail annuel et des taxes annexes éventuelles.

Article 11 - Responsabilité • Recours

Le *Preneur* renonce à tout recours contre le *Bailleur* en cas de : /a. Vol ou tout acte délictueux dont le *Preneur*, ses préposés ou clients pourraient être victimes dans les lieux loués, le *Bailleur* n'assumant notamment aucune obligation de surveillance. / b. Interruption dans les services de l'immeuble, et notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la ventilation, de la climatisation ou du téléphone. / c. Dégâts causés aux lieux loués et objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, infiltration, humidité ou autres circonstances, le *Preneur* devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le *Bailleur*. / d. Agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, leur personnel, fournisseurs ou clients.

Article 12 - Cession. Sous-location. Droit de préférence

Cession : Le *Preneur* ne pourra céder librement sous quelque forme que ce soit ses droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du *Bailleur* sous peine de nullité de la cession survenue au mépris de la présente clause, voire de résiliation du bail.

La cession par le *Preneur* de son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce est libre.

Le *Preneur* restera garant et répondra solidairement de son seul cessionnaire pour le paiement des loyers pendant une durée de trois ans à compter de la cession.

Toute cession devra être constatée, soit par un acte authentique, soit par un acte sous seing privé, acte auquel le *Bailleur* sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance. Toute cession ne pourra être réalisée que moyennant un loyer égal à celui fixé par les présentes qui devra être stipulé payable directement entre les mains du *Bailleur*. Un original enregistré de l'acte de cession devra être remis au *Bailleur* sans frais dans le mois de la cession.

Droit de Préférence : il est expressément convenu qu'en cas de cession du droit au bail, de vente de fonds emportant droit au bail, le *Bailleur* disposera d'un droit de préférence et pourra se substituer à tout cessionnaire aux mêmes conditions de cession qui auront été arrêtées. Le *Bailleur* devra signifier au *Preneur* son option de se prévaloir de son droit de préférence dans les quinze jours qui suivront la notification qui lui sera faite d'intervenir à l'acte de cession.

Sous location. Le *Preneur* devra occuper les lieux personnellement. Il ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter même à titre gratuit, sauf accord préalable explicite et écrit avec agrément du sous-locataire, donné par le *Bailleur*.

Article 13 - Impôts et taxes

13.1 Le *Preneur* satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le *Bailleur* ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le *Preneur* acquittera notamment les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, les taxes d'entreprise, et toute autre taxe liée à l'occupation des locaux, et devra justifier de leur acquit à première demande du *Bailleur*, et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

13.2. Le *Preneur* remboursera au *Bailleur* l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tout autre impôt ou taxe nouvelle auxquels le *Bailleur* pourrait se trouver assujetti pour l'immeuble dont dépendent les locaux loués ; de telle sorte que le loyer perçu par le *Bailleur* soit net de toutes charges et de tout impôt lié à la propriété et l'usage de l'immeuble, dans les limites et en conformité des dispositions de la loi dite « loi Pinel ». La partie du remboursement incomptant au *Preneur* sera déterminée au prorata des surfaces qu'il occupe dans l'immeuble par rapport à la surface totale de l'immeuble, conformément à l'état descriptif de division rattaché au règlement de copropriété.

Article 14 - Assurances

14.1. Le *Preneur* s'oblige à s'assurer, dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement connue et solvable, contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité ou qui en proviendraient, de quelque nature que ce soit. Il fera garantir les conséquences pécuniaires de toute responsabilité qu'il pourrait encourir à l'égard de voisins et de tous tiers.

14.2. Le *Bailleur* gardera à sa charge les primes d'assurances qui lui incombent exclusivement. Cependant, si le commerce du *Preneur* entraînait, soit pour le *Bailleur*, soit pour d'autres locataires ou utilisateurs des biens immobiliers, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance,

le *Preneur* sera tenu tout à la fois d'indemniser le *Bailleur* du montant de la surprime qu'il devrait acquitter, et de le garantir contre toute réclamation d'autres utilisateurs ou voisins.

14.3. Les dispositifs de sécurité installés par le *Preneur* devront être conformes aux prescriptions réglementaires, et aux exigences des compagnies d'assurance.

14.4. Le *Preneur* devra justifier au *Bailleur* de la réalité des souscriptions d'assurances lors de son entrée en jouissance des lieux. Durant le cours de l'exploitation, à première demande, le *Preneur* devra communiquer au *Bailleur* copie des conditions générales et particulières des contrats souscrits et la justification du paiement régulier des primes d'assurances.

14.5. Tout sinistre devra faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès de la compagnie d'assurances du *Preneur* et sera notifiée au *Bailleur* avec copie de la déclaration adressée.

14.6. Le *Preneur* devra faire inclure dans ses polices d'assurance une clause obligeant la compagnie à aviser immédiatement le *Bailleur* de la suspension des garanties, notamment pour non-paiement des primes, ou de la résiliation de la police.

14.7 Le *Bailleur* s'engage à souscrire auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables un contrat d'assurance propriétaire non-occupant

Le *Bailleur* s'engage à transmettre au *Preneur* l'attestation de couverture des locaux pour ledit contrat émanant de sa compagnie d'assurance.

Article 15 - Modifications • Tolérance • Indivisibilité

Toute modification du présent bail ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral, ou d'échange de lettres formalisé ayant arrêté une intention claire et précise des parties.

Aucun accord ne peut être tacitement déduit de l'attitude du *Bailleur* ou de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le *Bailleur* restant toujours libre d'exiger la stricte application des conditions du présent bail.

Article 16 - Restitution des lieux

Avant de déménager, le *Preneur* devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, et de toutes taxes tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de son loyer et des accessoires.

Il devra également laisser lors de son départ des lieux loués, toutes installations, améliorations augmentations et embellissements sans indemnité et en bon état, sauf si le *Bailleur* exige le rétablissement de tout ou partie des lieux du fait de travaux qu'il n'aurait pas autorisés.

À cet effet, un mois avant l'expiration du bail au plus tard, il sera établi un état contradictoire des réparations à effectuer incomptant au *Preneur*, d'un commun accord entre les parties ou par Huissier de Justice saisi par la partie la plus diligente. Le *Preneur* sera tenu d'effectuer avant son départ toutes les réparations à sa charge.

ds
kS

ds
PM

Lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le locataire dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée mentionné ci-dessus et conforme à l'article L145-40-1 C. Com.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le *Preneur* aura lieu à la première demande du Bailleur. En cas de carence du *Preneur*, le Bailleur fera procéder aux travaux nécessités par toute entreprise de son choix au juste prix et notifiera au *Preneur* par lettre recommandée avec AR, le coût de l'exécution des réparations.

Article 17 - Clause résolutoire • Sanctions

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou fraction de terme ou accessoires, à son échéance, ou en cas de défaut de paiement de toute somme due au titre de l'exécution du présent bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, et exprimant la volonté du *Bailleur* de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. Si, au mépris de cette clause le *Preneur* refusait de quitter immédiatement les lieux il y serait contraint par le Tribunal Judiciaire statuant en matière de référé.

À défaut de paiement de loyer, accessoires, ou de sommes exigibles en vertu du présent bail, de sa révision, et trente jours après une simple lettre recommandée avec AR demeurée sans suite, les sommes dues seront majorées de 5 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous autres frais. En cas de résiliation, le montant total des loyers d'avance et du dépôt de garantie, resteront acquis au *Bailleur*, sans préjudice des loyers dus et de tous autres droits.

L'indemnité d'occupation à charge du *Preneur* en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera fixée d'un commun accord entre les Parties ou à défaut par le juge, et ne pourra en aucun cas être inférieure au montant du loyer majoré de 10 %.

Article 18 - Difficulté ou contestation

En cas de contestation ou de difficulté s'élevant à l'occasion du présent contrat, lors de son exécution ou au moment de la cessation de leurs relations contractuelles, elle sera soumise à un négociateur ou médiateur choisi d'un commun accord entre les Parties.

A cet effet, la partie la plus diligente adressera à l'autre partie par LRAR le nom et les coordonnées du médiateur choisi. A défaut de réponse à cette notification par l'autre partie dans le délai d'un mois à compter de la première présentation de la LRAR, la médiation sera considérée comme ayant échoué ; les parties reprenant leurs droits de poursuite devant les tribunaux compétents.

Le négociateur ou médiateur devra rendre son avis, dans le respect d'une information contradictoire, dans le mois qui suivra sa saisine par la partie la plus diligente.

ds
ks

ds
PM

Les frais de médiation seront partagés par moitié entre les parties.

En cas de litige subsistant, seront compétents les Tribunaux de la situation des lieux loués.

Article 19 - Frais et intermédiaire

Les parties conviennent suivant les dispositions de l'art. 739 du Code général des impôts de ne pas appliquer au présent bail les formalités de l'enregistrement.

Les frais de rédaction du bail, dus dans les 8 jours de la signature, seront à la charge du preneur pour un montant de 1000€ HT.

Les parties déclarent s'être rapprochées par l'intermédiaire de l'Agence France TRANSACTIONS PROFESSIONNELS dont le siège social est situé au 66 rue de la Pomme à Toulouse (31000).

Les honoraires d'Agence seront partagés de la façon suivante :

- 20% du loyer annuel HT/HC à la charge du *Preneur* soit 6400€ HT, TVA en sus
- 10% du loyer annuel HT/HC à la charge du *Bailleur* soit 3200€ HT, TVA en sus

Article 20 - État des risques. Diagnostics. Déclarations du Preneur:

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

Le *Preneur* reconnaît avoir été parfaitement informé par le *Bailleur* de toutes conditions d'occupation et d'exploitation des lieux qui sont l'objet de la location et de celles qui concernent l'immeuble qui les contient, être exactement renseigné sur toutes contraintes, performances et tous risques de toutes natures concernant les locaux et l'immeuble et pouvant provenir d'autres locataires ou occupants de l'immeuble de quelque provenance, nature ou technologies nouvelles que ce soit ; le tout comme l'exigent les normes qui s'appliquent au bien objet de la location.

Notamment le *Preneur* reconnaît être renseigné par le *Bailleur* concernant :

Par application de la loi du 12 juillet 2010, le *Diagnostic de performance énergétique* prévu par l'article L. 134-1du Code de la Construction et de l'habitation, tel qu'il est mis à sa disposition aux fins d'information lors de la conclusion du contrat de bail.

Le Rapport de l'état relatif à la présence de termites;

Le *Dossier technique sur l'amiante* et tous renseignements utiles prescrits par les dispositions des art. R 1334-14 et s. di Code de la Santé Publique;

Le constat de risque d'exposition au plomb;

Ces différents documents sont consignés dans le dossier de diagnostics techniques qui forme annexe (Annexe 11).

L'État des risques naturels et technologiques (Annexe 12) pour les zones mentionnées à l'art I. 125-5 du Code de l'Environnement, soit les zones couvertes par un plan de prévention des

risques technologiques ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Tous documents utiles à son information sont communiqués et remis en copies pour être adjoints au bail du *Preneur* qui le reconnaît et déclare son renseignement satisfait.

Article 21 - Élection de domicile

Le *Bailleur* fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes le *Preneur* fait élection de domicile dans les lieux loués.

Article 22 – DocuSign

Les parties conviennent expressément que le présent bail sera signé électroniquement conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du bail dans les conditions prévues par les articles 1366 et 1367 du Code civil, le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et le Règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (les « *Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique* »).

Les parties s'engageront, le cas échéant, chacune en ce qui la concerne, à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du bail soit effectuée par ses représentants dûment autorisés aux fins des présentes.

Chacune des parties reconnaît et accepte que sa signature du bail via le processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des *Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique* et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement par les présentes à tout droit que cette partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de ou liée à la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou à la preuve de son intention de conclure le bail à cet égard.

Fait le 7 mars 2025

Le Bailleur SARL KASA PATRIMOINE M. Kevin SELLEM	Le Preneur SARL TBL 31 M. Patrice MAHARIBATCHA
	