

DECISION DU MAIRE N° DEC-2024-31

Du 27/11/2024

Portant signature d'un bail commercial dérogatoire avec la société Les Jardins de Flolya représentée par Mme Solenne RODRIGUEZ pour le local commercial sis 90 place Jeanne d'Arc 31450 Baziege

Jean ROUSSEL, maire de Baziege,

Vu l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L. 145-1 et L. 145-5 du Code du commerce ;

Vu la délibération D23-62 du 11 décembre 2023 portant modification des délégations du conseil municipal au maire par laquelle le conseil municipal l'a chargé par délégation de prendre les décisions prévues à l'article L. 2122-22 susvisé, et notamment l'alinéa 95 portant sur la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

Vu le bail commercial dérogatoire ci-annexé ;

Considérant que la commune de Baziege est propriétaire du local commercial sis 90 place Jeanne d'Arc 31450 Baziege à Baziege ;

Considérant la nécessité pour la commune de renforcer l'attractivité commerciale de son centre-ville par la création d'une boutique éphémère ;

Considérant l'intérêt du projet présenté par Mme Solenne RODRIGUEZ permettant de favoriser la dynamique commerciale en centre-ville ;

Considérant qu'en application des articles susvisés, il peut être procédé à la signature d'un bail commercial dérogatoire dans sa durée entre la société Les Jardins de Flolya représentée par Mme Solenne RODRIGUEZ et la commune de Baziege ;

DECIDE

Article 1 : Un contrat de bail commercial dérogatoire est établi entre la commune de Baziege et la société Les Jardins de Flolya représentée par Mme Solenne RODRIGUEZ, pour la location du logement communal ci-dessus. Le bail est consenti et accepté pour une durée de 24 jours du 27/11/2024 jusqu'au 20/12/2024, moyennant un loyer hebdomadaire de 200 € charges (non) comprises. Le dépôt de garantie est fixé à 200 €.

Article 2 : La directrice générale des services et le Trésorier de Castanet sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution de la présente décision, qui fera l'objet des mesures de publications habituelles. Copie conforme sera adressée Monsieur le Préfet de Haute-Garonne.

Article 3 : La présente décision est susceptible d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse, dans le délai de deux mois à compter de son affichage.

Mairie de Baziege

182 Av. de l'Hers

31450 Baziege

Article 4 : Monsieur le maire de Baziege rendra compte de la présente décision à la prochaine séance du conseil municipal.

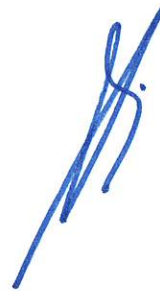
Annexe – Bail dérogatoire (bail précaire) 90 place Jeanne d'Arc – 31450 Baziege

Fait à Baziege, le 27/11/2024

Par délégation du conseil municipal,

le maire,

Jean ROUSSEL



Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr



BAIL DEROGATOIRE (bail

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 031-213100480-20241127-DEC31_2024-DE

90 Place Jeanne d'Arc

31450 Baziège

Annexe 1 : ERNT

Annexe 2 : DPE

Annexe 3 : Etat des lieux

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

1/

La commune de Baziège, située au 182 avenue de l'Hers 31450 BAZIEGE, identifiée sous le numéro SIREN 213100480, représenté par Monsieur Jean ROUSSEL le maire, agissant au nom et pour le compte de cette commune et dont la délibération n° D20-17 du 09/06/2020 autorise la signature du présent acte.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »,

2/

La société dénommée :

Société Les Jardins de Flolya, dont le siège social est à 84 rue des Bleuets 31450 Baziege. Identifiée au SIREN sous le n° 90756847100011.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse A 907 568 471.

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

À ce présent.

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

BAILLEUR et LOCATAIRE déclarent :

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

Il a été convenu ce qui suit :

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

commerce, portant statut des baux commerciaux.

IDENTIFICATION DES SOUS-LOCATAIRES

2.1/ Mme Marlène MASSON de la société « LES TRESORS D'ELOJHA » dont le siège social est au 75 route de Labastide Beauvoir 31450 Baziege, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Identifiée au SIREN sous le n° 51393382000021.

Tél : 0615372058

2.2/ Mme Sophie THOMAS de la société « WAX-MANIA » dont le siège social est au 17bis rue de la cocagne 31450 Baziege.

Identifiée au SIREN sous le n°43765228200041

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

Tél : 0620718703

2.3/ Mme Alexandra POISSON de la société « BLANCHE ET LOUISE » dont le siège social est à l'adresse 320D chemin côte vieille 82170 Grisolles.

Identifiée au SIREN sous le n° 47858253900027.

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

Tél : 0661981143

2.4/ Mme Patricia JAMILLOUX de la société « CCOMMECIA » dont le siège social est à l'adresse 7 avenue d'héliopolis 31650 St Orens de Gameville.

Identifiée au SIREN sous le n° 97991696900015.

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

Tél : 0660246768

2.5/ Mme Alexandra TOUTAIN de la société « HEIA DESIGN » dont le siège social est à l'adresse 19 chemin de Roujairou 31450 Baziege.

Identifiée au SIREN sous le n° 893413724.

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

Tél : 0652826471

2.6/ Mme Sophie ROUILLON de la société « LA TOQUEE DU FER » dont le siège social est à l'adresse 27E boulevard Notre-Dame 31190 Auterive.

Identifiée au SIREN sous le n° 918692591.

Représentée par Mme Sophie ROUILLON, sa gérante, ayant présentes aux termes des statuts.

Tél : 0675516415

2.7/ Mme Estelle MODOT de la société « LES POTIONS DE LITHA » dont le siège social est à l'adresse 4 rue du café 31540 Vaux.

Identifiée au SIREN sous le n°883515884

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

Tél : 0768348886

2.8/ Mme Amandine BUFFIN de la société « LE GANG DES FOUGERES » dont le siège social est à l'adresse 41 chemin des coteaux 31290 Gardouch.

Identifiée au SIREN sous le n°437652282

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

Tél : 0637771001

2.9/ Mme Anaïs ALBERT de la société « LES SAVONS DE NANA », dont le siège social est à l'adresse 5 rue des jonquilles 31290 Villefranche de Lauragais.

Identifiée au SIREN sous le n° 900963208.

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

Tél : 0643785042

2.10/ Mme Patricia INIGO de la société « PATY.INIGO », dont le siège social est à l'adresse 5 chemin des cordeliers 31450 Baziege.

Identifiée au SIREN sous le n° 794505396.

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

Tél : 0668342610

Article 1 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Dans un immeuble bâti sis 90 Place Jeanne d'Arc à Baziege, sur un terrain cadastré H 84 pour une contenance totale de 173 m².

Un local commercial d'une surface de 130 m² en rez-de-chaussée.

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

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

Conformément à la mise en application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite loi Pinel un état des lieux des locaux a été réalisé entre les parties, il demeure annexe à ce présent bail commercial (annexe).

Article 2 – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

A. Renseignements hypothécaires

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

B. Servitudes

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

C. Diagnostics immobiliers

1/ État des risques naturels et technologiques

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

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

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

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

3/ Diagnostic de performance énergétique

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

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

D. Autres renseignements concernant l'immeuble

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

Article 3 – AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Déclarations du PRENEUR et du BAILLEUR :

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

Article 4 – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 24 jours du 27/11/2024 au 20/12/2024 inclus.

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

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

Article 5 – CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

A. Loyer

1/ Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer hebdomadaire de 200 € (deux cents euros) au prorata temporis. Considérant la courte période du présent bail, il ne sera retenu aucune charge concernant l'eau et les taxes d'ordures ménagères.

2/ Paiement du loyer

Le loyer convenu, sera payable en une fois courant le mois de décembre 2024.

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

B. Dépôt de garantie

Le LOCATAIRE versera au BAILLEUR une somme de 200 € (deux cents euros) à titre de dépôt de garantie. Comme le loyer, celui-ci sera à verser directement au centre des Finances publiques de Castanet-Tolosan, après réception d'un avis de somme à payer.

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

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

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

C. Impôts et taxes

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

Article 6 – ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

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

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

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

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

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

Article 7 – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Le LOCATAIRE entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

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

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

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

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

Article 8 – TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. Travaux par le PRENEUR

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

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

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

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

B. Travaux effectués par le BAILLEUR

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

Article 9 – RÉPARATIONS

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

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

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

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

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

A. Modalités de jouissance des locaux par les PRENEURS

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

- l'électricité ;
- chauffage des lieux loués ;

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

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

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

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

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

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

B. Visite des lieux

1/ En cours de bail

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

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

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

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

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

la personne chargée de la location.

Pacte de préférence

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. Vices cachés

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

B. Responsabilités et recours

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

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

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

c) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le LOCATAIRE sera

seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

d) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

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

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

En outre, il est expressément convenu

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

Article 12 – ASSURANCES

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

Article 13 – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

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

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

Article 14 – TRANSMISSION DU CONTRAT

A. Cession du bail

1/ Cession à l'acquéreur du fonds

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

2/ Cession isolée du bail

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

B. Sous-location

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

Article 15 – RESTITUTION DES LIEUX

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

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

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

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

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

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

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

Article 17 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

BAILLEUR, et sans formalité judiciaire.

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

Dans le cas où le BAILLEUR n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le LOCATAIRE pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Article 18 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

Fait et passé à Baziège, à le 22/11/2024.

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

Le BAILLEUR, Monsieur Jean ROUSSEL

Le PRENEUR, Mme Solenne RODRIGUEZ



Les sous-locataires

Marlène MASSON	lu et approuvé
Sophie THOMAS	lu et approuvé
Alexandra POISSON	
Patricia JAMILLOUX	lu et approuvé
Alexandra TOUTAIN	lu et approuvé
Sophie ROUILLON	
Estelle MODOT	
Amandine BUFFIN	

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le



ID : 031-213100480-20241127-DEC31_2024-DE

Anaïs ALBERT	
Patricia INIGO	

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le



ID : 031-213100480-20241127-DEC31_2024-DE