

**Extrait du registre des délibérations du conseil d'administration
de METPARK - Séance du 26 mars 2024 (convocation du 13 mars 2024)**

Aujourd'hui vingt six mars deux mille vingt quatre à 17 H, le conseil d'administration de METPARK s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christophe DUPRAT, président de METPARK.

ETAIENT PRESENTS : M. Christophe DUPRAT, Mme Béatrice de FRANÇOIS, M. Patrick BOBET, M. Olivier ESCOTS, M. Patrick PAPADATO, Mme Isabelle RAMI, M. Emmanuel SALLABERRY,

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mme Géraldine AMOUROUX à M. Christophe DUPRAT, M. Stéphane MARI à M. Patrick BOBET, Mme Brigitte TERRAZA à Mme de FRANÇOIS

La séance est ouverte

AFFAIRE 2024/02/03F

**BAIL PROFESSIONNEL RELATIF A LA LOCATION D'UN
TERRAIN SITUE SUR LA COMMUNE DU HAILLAN**

Depuis la fermeture du parking FRONT DU MEDOC le 5 décembre 2023 où était implanté le site principal de la fourrière, METPARK a entrepris de très nombreuses démarches sur la Métropole afin de trouver un nouveau terrain pouvant accueillir les véhicules mis en fourrière.

Après trois mois de recherches, un site en location a été trouvé sur la commune du Haillan, 17 avenue de Magudas, appartenant à la SCCV MAGUDAS 17.

L'avis du domaine sur la valeur locative du bien a été sollicité et rendu le 19 janvier 2024 établissant la valeur locative à 660 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

METPARK et la SCCV MAGUDAS 17 ont ensuite acté la signature d'un bail professionnel d'une durée de 9 ans moyennant le paiement d'un loyer annuel net de 564 000 € euros, outre une provision annuelle sur charges d'un montant net 58 720 euros.

Compte-tenu de l'urgence de la situation, le bail professionnel a été signé le 15 mars 2024 en l'étude de Maître Anne-Sophie ROBY, notaire au sein de la SELARL Stéphane GARIBAL et Eric LARIVIERE, Notaires Associés.

Une copie du bail est jointe à la présente délibération.

Aussi, vous est-il proposé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir autoriser et acter la signature du bail professionnel avec la SCCV MAGUDAS 17.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège social de METPARK le 26 mars 2024

Pour expédition conforme

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Duprat', written over a horizontal line.

Christophe DUPRAT

102349702
SG/AR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE QUINZE MARS**

**À MERIGNAC (33700) 3 rue François Arago,
Maître Anne-Sophie ROBY , Notaire au sein de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "SELARL Stéphane GARIBAL et
Éric LARIVIÈRE, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à PESSAC, 9
Avenue Marc Desbats, identifié sous le numéro CRPCEN 33147,**

A RECU LE PRESENT BAIL PROFESSIONNEL

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La Société dénommée **MAGUDAS 17**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 3 rue François Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 915 216 246 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRENEUR

La Société dénommée **REGIE METPARK FOURRIERE**, Régie d'une collectivité locale à caractère administratif, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 9 Terrasse Front du Médoc, identifiée au SIREN sous le numéro 200031417.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée MAGUDAS 17 est représentée à l'acte par Madame Elodie GARDÉ-ACHI, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gerardo PARIENTE, aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Stéphane GARIBAL, notaire à PESSAC, le 23 novembre 2022.

Lequel Monsieur PARIENTE, agissant lui-même en qualité de Gérant de la société dénommée GEPAFI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 790 127 609, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des Statuts.

Laquelle société dénommée GEPAFI, elle-même Présidente de la société dénommée GROUPE CTI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 790 304 745.

Laquelle société GROUPE CTI, elle-même Présidente de la société dénommée MAGUDAS 17, BAILLEUR aux présentes.

- La Société dénommée REGIE METPARK FOURRIERE est représentée à l'acte par Monsieur Nicolas ANDREOTTI, directeur général, en vertu d'une délibération n°2018/04/01P du conseil d'administration de Parcub du 6 juillet 2018.

BAIL PROFESSIONNEL

Le Bailleur donne à bail professionnel, au Preneur qui accepte, un local dans les conditions indivisibles suivantes.

ARTICLE 1 - LOI APPLICABLE :

Le bailleur loue par ces présentes, à titre de **BAIL PROFESSIONNEL** au preneur qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit.

Par suite, le contrat se trouve régi :

- par l'article 57 A et l'article 57 B modifiés de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- par le Code Civil et notamment le titre Huitième;
- et par les présentes dispositions contractuelles.

Il est précisé que les parties ne veulent pas déroger à l'article 57 A susvisé car elles n'entendent pas adopter dans leurs rapports les dispositions du statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 2 - DESIGNATION :

Les locaux objets des présentes sont les suivants :

DESIGNATION

A LE HAILLAN (GIRONDE) 33185 Avenue de Magudas,

Une propriété industrielle composée de :

1/ Un bâtiment industriel comprenant :

- Au rez-de-chaussée : accueil, chaufferie, local pneu, sept bureaux, salle d'eau, WC, deux locaux d'archives, une pièce, trois locaux de stockage, 3 WC, un vestiaire, un sanitaire, et une cuisine,
- A l'étage : un local de stockage,
- Une annexe avec local compresseur, local et abris.

2/ Une maison d'habitation composée de : cuisine, couloir, WC, séjour, salle de bains, trois chambres.

Une annexe comprenant pièce et grenier.

Terrain autour.

Etant précisé qu'aucune surface de vente n'est attachée à cet immeuble.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	147	AV DE MAGUDAS	02 ha 13 a 37 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Classification du bâtiment

Le Bailleur informe le Preneur que le bâtiment dans lequel sont situés les locaux loués ne constitue pas un groupement d'établissement.

La nouvelle classification du bâtiment dépendra de l'activité qui sera déclarée par le Preneur auprès des autorités et administrations compétentes.

Le Preneur dispense le Bailleur d'une plus ample désignation les locaux loués qui forment un tout indivisible, déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités, les acceptant en conséquence dans l'état où ils se trouvent sous réserve qu'à la date de prise d'effet, les locaux soient libres de tout droit et de tout occupant.

Aucune erreur dans la désignation, consistance ou superficie des locaux loués ne peut entraîner de réduction ou augmentation de loyer ni d'indemnité de part et d'autre.

Les états des lieux d'entrée et de sortie seront contradictoirement établis par Commissaire de Justice à frais partagés entre les deux parties.

Modalités contractuelles de mesurage des surfaces louées

D'un commun accord entre les parties, la surface des locaux loués sera mesurée à partir des nus extérieurs des murs, n'étant faite aucune déduction pour trémies, poteaux et gaines.

La surface du local pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins, le Preneur acceptant les conséquences de cette variation limitée à 5%, sans que celle-ci puisse avoir une incidence quelconque sur les présentes, notamment sur le montant du loyer.

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL :

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) années** commençant à courir le **15 mars 2024**, pour finir le **14 mars 2033**, **sous réserve qu'à la date de prise d'effet, les locaux soient libres de tout droit et de tout occupant.**

Congé - Expiration du bail

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

En outre, le preneur peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice.

En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges pendant le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre preneur en accord avec le bailleur.

Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 4 - LOYER :

Le loyer est fixé à la somme annuelle **NETTE et HORS CHARGE de CINQ CENT SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS (564.000,00 EUR).**

Le Preneur s'oblige à payer le loyer par trimestre d'avance au domicile du Bailleur ou de son mandataire le **dix (10)** de chaque terme (**10 janvier, 10 avril, 10 juillet et 10 octobre**) par **virement bancaire.**

Dans le cadre de l'obligation réglementaire de dématérialisation des pièces comptables, le Bailleur devra déposer les avis d'échéance ainsi que les modalités d'indexation des loyers sur la plateforme de dématérialisation CHORUS PRO, à l'adresse suivante : <https://chorus-pro.gouv.fr> pour faciliter les opérations de paiement, le Bailleur devra déposer sur la plateforme les avis d'échéance au preneur au minimum trente (30) jours avant chaque échéance.

En cas de prise d'effet du bail en cours de terme, le premier loyer sera exigible prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour la fraction du terme concerné.

En cas de non-paiement à échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail à leur date d'exigibilité, le Bailleur percevra de plein droit, **quinze (15) jours** après une mise en demeure demeurée infructueuse un intérêt de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal.

ARTICLE 5 - CLAUSE D'INDEXATION DU LOYER :

Le loyer sera indexé tous les ans au 1^{er} janvier sur la base de l'indice du troisième trimestre de l'année civile antérieure.

L'indice d'indexation des loyers est **l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)**.

L'indice de départ sera le dernier indice publié par l'INSEE à la prise d'effet du bail, soit celui du **3^{ème} trimestre 2023 (132,15)**.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement du loyer qui fera l'objet d'une régularisation ultérieure par le Bailleur.

Dans l'attente, le Bailleur facturera sur la base de l'échéance précédent.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E.

À défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE :

De convention expresse entre les parties, et compte tenu de la situation du Preneur, il n'est pas versé de dépôt de garantie.

ARTICLE 7 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES - PROVISION SUR CHARGES:

Charges, impôts et taxes

Les honoraires liés à la gestion des loyers sont à la charge du Bailleur.

Le Bailleur pourra confier la gestion des locaux lui appartenant à un mandataire de son choix y compris une de ses filiales.

Les catégories de charges dues par le Preneur sont les fluides, taxes, impôts, contributions, assurances, honoraires de gestion technique, tous travaux et frais de maintenance et d'entretien relatifs aux VRD, espaces verts, toiture, ouvrants, accès / portails.

Le Preneur est redevable des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage, de tous impôts taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, ainsi qu'au paiement et remboursement de l'impôt foncier, des frais d'établissement de rôle.

Concernant le paiement de ces impôts et taxes, le Preneur répondra à toute demande de justification du Bailleur notamment à l'expiration du bail.

Le Preneur aura également à sa charge le suivi d'entretien des locaux.

Le Preneur prendra directement en charge les frais d'abonnement et ses consommations personnelles de fluides et autres, tels qu'eau, gaz, électricité.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux ainsi que de tous éléments susceptibles de modifier le montant des charges afférentes aux locaux loués.

Provision sur charges

Une provision pour le paiement des charges sera appelée en même temps que le loyer et exigible selon les mêmes modalités.

La provision sur charges inclut :

- la taxe foncière
- l'assurance du bailleur
- les honoraires de gestion technique (facturé au Bailleur à concurrence de 6% du loyer et pris en charge par le Preneur à hauteur de 3% du loyer)

Elle est fixée à la somme annuelle NETTE de CINQUANTE HUIT MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (58.720,00 EUR) soit QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT EUROS (14.680,00 EUR) NET par trimestre.

La facturation des charges débute à la prise d'effet du bail.

Cette provision pourra être modifiée ou réajustée annuellement ou en cours de bail par le Bailleur pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Le Bailleur établira annuellement le décompte des charges réelles avec le récapitulatif de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances qui sera notifié au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre duquel il est établi.

Dans les deux mois de la réception de cet état récapitulatif, les pièces justificatives étant pendant ce délai tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur, le Preneur devra régulariser sa situation.

Les pièces justificatives de la reddition des charges seront adressées au Preneur sur simple demande par mail de sa part.

En cas de nécessité de refacturation hors taxe foncière, assurance du bailleur et honoraires de gestion technique, le Bailleur s'oblige à soumettre préalablement au Preneur les factures établies pour validation.

Imprimé CERFA 6660-REV

Dans le cadre de l'aménagement des locaux par le Preneur, pour y exercer l'activité prévue, **celui-ci s'oblige à transmettre au Bailleur dans les 30 jours de la signature du présent bail :**

1/ le plan d'aménagement de son local faisant apparaître les surfaces affectées à chaque espace du local,

2/ l'imprimé CERFA 6660- REV (projet annexé au présent bail) dûment complété, daté et signé par ses soins.

La déclaration « 6660-REV » est établie par le propriétaire de l'immeuble sur la base des informations transmises par l'exploitant et permet à l'administration fiscale de

calculer la taxe foncière afférente au local eu égard à l'activité qui est exercée et aux surfaces exploitées.

A défaut de déclaration dans le délai imparti, une taxation majorée sera opérée d'office par l'administration fiscale, entraînant par ailleurs la limitation ou la perte totale des exonérations temporaires de taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le Preneur reconnaît :

**-qu'il est dans son intérêt que la déclaration susvisée soit réalisée dans les délais, sur la base des éléments et informations qu'il aura transmis,
-avoir été informé des conséquences liées à cette déclaration, et qu'il ne pourra en aucun cas rechercher ou actionner le Bailleur en cas de défaillance à cette obligation.**

ARTICLE 8 - DESTINATION - DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :

Le bail est consenti exclusivement pour l'exercice de ou des activités suivantes : **service public administratif de fourrière automobile.**

Etant précisé que l'activité de la fourrière consiste au stockage de véhicules sur le site : véhicules légers et hors gabarit, poids lourds, véhicules accidentés, brûlés, polluants et non polluants.

Le preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. Le preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

En outre, le bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;

Il est précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

Le local loué peut supporter une charge admissible maximale de 500 kg/m².

A l'exception de ce qui est indiqué ci-après au sujet des travaux pris en charge par le Bailleur, le Preneur déclare que les lieux sont conformes à la destination convenue et décharge le Bailleur pour en faire son affaire et responsabilité strictement personnelles de tous travaux, réparations, réfections, remplacements d'éléments d'équipement, mises aux normes..., qui pourraient être nécessaires ou exigés à l'entrée dans les lieux, en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant expressément à la charge exclusive du Preneur (travaux et réglementation concernant notamment l'hygiène, la sécurité, la voirie, la salubrité, l'incendie, l'électricité, les réseaux, canalisations et fournitures des sources d'énergie et des fluides, l'accessibilité et la mise aux normes relatives aux personnes handicapées, les établissements recevant du public...), même découlant de la vétusté, de l'usure ou de la force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

Sous la même exception, le Preneur déclare également que le Bailleur a rempli l'obligation de délivrance par la remise des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet des présentes, renonçant à toute réclamation à l'encontre du Bailleur à ce titre.

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code Civil, il est convenu de ce qui suit :

En cas de destruction totale des lieux loués, ou de tout autre évènement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation totale et quelle qu'en soit la durée des lieux loués, le bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle ou de tout autre évènement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation temporaire de l'immeuble ou de tout ou partie des lieux loués et ce quelle que soit la durée, **le Bailleur et le Preneur pourront décider ensemble de la poursuite ou de la résiliation du bail, en fonction de la nature du sinistre et de la gêne occasionnée dans la poursuite de son activité par le Preneur.**

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

ARTICLE 9 - TRAVAUX - REPARATIONS - ENTRETIEN :

Le Preneur s'engage à entretenir en permanence les lieux loués et les éléments d'équipement **en bon état**, ainsi qu'à exécuter aux lieux et place du Bailleur et prendre à sa charge toutes les réparations, travaux, réfections d'éléments d'équipement, mise aux normes liée à l'activité du Preneur, travaux électriques, travaux relatifs aux réseaux, canalisations et à la fourniture des sources d'énergie et des fluides, travaux d'accessibilité et de mise aux normes relatifs aux personnes handicapées, travaux et mises aux normes relatifs aux établissements recevant du public, qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, même découlant de la vétusté, usure et force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

Il aura également notamment à entretenir, modifier à ses frais si nécessaire les équipements et installations spécifiques tels que installation et réseau électrique, informatique, téléphonie, réseaux et canalisations des sources d'énergie et des fluides..., et tout autre équipement nouveau installé par le Preneur, pour assurer leur parfait fonctionnement et respect des normes en vigueur, entretenir, modifier et remplacer chaque fois que nécessaire les fenêtres, portes, volets, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sols, boiseries, peintures, revêtements de sols, murs, cloisons et plafonds.

Concernant les travaux de remplacement des équipements par le Preneur, le Bailleur accepte que le Preneur ne procède pas au remplacement desdits éléments d'équipement en cas de dysfonctionnement. Le Preneur est néanmoins informé qu'il ne pourra alors inquiéter le Bailleur ou le solliciter pour y procéder en ses lieux et place, à l'exception de ce qui relève de l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur prend à sa charge et responsabilité tous travaux susceptibles d'être exigés en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour rendre les locaux et les éléments d'équipements conformes à leur usage, s'agissant des travaux notamment prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, de salubrité, de sécurité incendie, d'électricité, d'accessibilité et de mise aux normes relatifs aux personnes handicapées, d'établissement recevant du public..., travaux devant être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur n'a plus à être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le Preneur se chargera également d'obtenir à ses frais les autorisations prescrites correspondantes.

Le Preneur souscrita à ses frais tous les abonnements auprès d'entreprises et organismes agréés pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des éléments d'équipement, des installations de sécurité et d'en justifier annuellement au Bailleur.

Le Preneur pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du Bailleur, sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distribution, des démolitions, des percements de murs, cloisons, plancher, dallages, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros œuvre ou les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'Architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, l'accord préalable et écrit du Bailleur étant requis.

Le Preneur devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, tous travaux, même d'amélioration, réparations, aménagements, surélévation ou constructions que le Bailleur désirerait entreprendre dans l'immeuble, quelques inconvénients qu'elles lui causent et quelle qu'en soit la durée, même au-delà de 21 jours et devra assurer la protection et si nécessaire la dépose et la repose, à ses frais et sans délai, de tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux visés ci-dessus.

Toutefois, le Bailleur s'oblige :

- à prévenir au moins 6 mois à l'avance des travaux importants qu'il souhaite réaliser dans les locaux loués,
- à maintenir pendant toute la durée de travaux, l'accès et la visibilité des locaux loués et à ne pas gêner l'activité du Preneur, garant de la continuité du service public.

Le bailleur se laisse la possibilité durant l'exécution du bail de mettre en place et d'exploiter des panneaux photovoltaïques sur le toit et des ombrières photovoltaïques sur l'ensemble des parkings

Dans l'hypothèse où le Bailleur déciderait de mettre en place et d'exploiter des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment et des ombrières photovoltaïques sur le site, dans lequel se trouvent les locaux présentement loués, il informera le Locataire de son projet, sans que celui-ci puisse s'opposer à cette décision d'une quelconque façon, en gêner l'exploitation après installation, ou réclamer une quelconque indemnité à ce titre.

Dès le début des travaux d'installation, la toiture et les espaces concernés par les ombrières seront alors automatiquement exclus de l'assiette du présent bail, déchargeant ainsi le locataire de ses obligations d'entretien et réparations telles que prévues dans les conditions générales.

Le Preneur s'interdit d'ores et déjà d'installer tout élément d'équipement ou sortie sur le toit.

Le Bailleur s'engage à ne pas gêner l'activité du Preneur.

Travaux du Preneur à l'entrée dans les lieux

Le Preneur envisage d'effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les travaux d'aménagement suivants qui ne toucheront pas à la structure des bâtiments :

- Eclairage du site,
- Installer de la vidéosurveillance,
- Sécurisation du site,

- Marquage au sol,
- Signalétique,
- Bacs de sable + extincteurs,
- Réagencement du hangar (destruction de cloisons),
- Gardiennage.

Le Preneur s'oblige à tenir le Bailleur informé du descriptif des travaux prévus et des modalités de réalisation de ces travaux en lui soumettant au préalable les éléments suivants :

*un descriptif complet et détaillé de ces travaux, accompagné des plans, coupes et vues de détail des saignées, percements, trémies ... préalablement à toute exécution

*le calendrier des travaux

*les attestations d'assurances responsabilité civile professionnelle et responsabilité civile décennale des différents intervenants extérieurs éventuellement sollicités par le Preneur

Le Preneur recueillera à ses frais et responsabilité préalablement à toute exécution l'ensemble des obligations administratives nécessaires.

Une fois les travaux du Preneur achevés, un état des lieux après aménagement sera contradictoirement effectué entre les parties par Commissaire de Justice aux frais du Preneur.

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur par tout moyen à sa convenance, huit (8) jours avant, de la date d'ouverture au public de son local et / ou de la date de démarrage de son activité

Travaux du Bailleur à l'entrée dans les lieux

Les locaux et les éléments d'équipement sont livrés en l'état, à l'exception des travaux suivants pris en charge par le Bailleur :

- nettoyage du site
- électrifier les deux portails
- défrichage
- réparation des toitures et des gouttières
- réparation du grillage existant

A l'exception des travaux relatifs à la toiture et aux vitrages dégradés, le Bailleur réalisera les travaux susvisés dans le délai de 15 jours à compter de la signature du présent bail.

ARTICLE 10 - CLAUSE D'ACCESSION :

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, les aménagements de quelque nature que ce soit au rang desquelles figurent notamment le cloisonnement, faux-plafond, câblage électrique, informatique horizontal et vertical, climatisation, revêtement de sol, installation de chauffage, d'eau chaude... accéderont sans aucune indemnité au Bailleur à l'expiration du bail, ou en fin de jouissance.

Le Preneur s'interdit d'enlever ou de démonter les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

Le Bailleur se réserve toutefois la possibilité d'exiger du Preneur la remise en état initial et un curage complet de son local, lors de son départ des locaux loués aux frais de ce dernier et sans indemnité.

ARTICLE 11 - EXPLOITATION :

Le Preneur devra exploiter personnellement les locaux loués, étant interdit la concession de jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit même temporairement ou/et à titre gratuit et précaire, toute domiciliation, prêt ou location-gérance ainsi que toute sous-location totale ou partielle des locaux loués.

En cas de coPreneurs, leurs obligations seront indivisibles et solidaires tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions des présentes.

Le Bailleur est informé que le Preneur a signé un marché public de services avec un prestataire chargé du déplacement et de l'enlèvement des véhicules, et déclare l'autoriser expressément.

Le Preneur sera tenu d'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée au bien donné à bail, de tout sinistre ou dégradation pouvant se produire dans les lieux loués sous peine de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits et d'être notamment responsable vis à vis de lui du fait de sa carence, de son silence ou de son retard, du défaut de déclaration en temps utile aux compagnies d'assurance.

Le Preneur ne pourra en aucun cas faire supporter aux sols, dallages, planchers... une charge supérieure à sa résistance sous peine de réparation, réfection et remplacement à ses frais outre dommages et intérêts, étant responsable de tout dommage découlant de l'inobservation des présentes, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra détruire à ses frais et responsabilités dès leur apparition tous insectes, rongeurs et autres parasites.

ARTICLE 12 - SECURITE, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance des réglementations et prescriptions applicables aux locaux et à leur exploitation liées à l'exercice de son activité en matière de santé, de sécurité et d'environnement dont notamment, pour autant qu'elles soient applicables, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ci-après "ICPE") ou aux déchets et les prescriptions des divers arrêtés préfectoraux, le dossier de demande d'autorisation d'exploiter ou de demande d'enregistrement ou encore de déclaration et les arrêtés ministériels.

De convention entre les parties, il est annexé au présent bail, le rapport de cessation d'activité du précédent exploitant, permettant de figer aux présentes la situation du site en matière de pollution.

Autorisation / enregistrement / déclarations. Modification des conditions d'exploitation.

Le Preneur fera son affaire pendant la durée du bail, à ses frais et sous sa responsabilité, des diverses autorisations, enregistrement et déclarations au titre des réglementations applicables aux locaux, à leur exploitation, et qui seraient requises dans le cadre de l'exercice de son activité, sans que le Bailleur ne puisse encourir aucune responsabilité à ce titre, notamment en cas de refus ou de retard.

Le Preneur s'engage à ne rien faire ou omettre qui puisse faire perdre le bénéfice de ces autorisations, enregistrements et déclarations liées à son activité, et à informer immédiatement le Bailleur de toute démarche nécessaire pour en préserver le bénéfice.

Respect de la réglementation et des prescriptions applicables aux locaux loués.

Le Preneur s'engage pendant toute la durée du bail à strictement respecter la Réglementation et les Prescriptions, actuelles et futures, de manière à ce que les locaux et leur exploitation soient à tout moment conformes à la réglementation et aux prescriptions, et que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

De même, si des mesures ou travaux liés à son activité devaient être nécessaires ou requis du fait de l'application de la réglementation ou des prescriptions en matière de santé, de sécurité, sécurité incendie et d'environnement à l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux, le Preneur en supporterait la charge directement ou par remboursement des mesures et/ou travaux réalisés par le Bailleur, au prorata des surfaces exploitées.

Le Preneur supportera toutes les conséquences, quelles qu'en soient la nature et l'importance, de toute modification de la réglementation et des prescriptions liée à son activité, applicables aux locaux ou à leur exploitation à la date de prise d'effet du présent bail, et fera réaliser à ses frais toutes mesures et tous travaux, notamment de modifications, mises en conformité, réparations à engager à ce titre.

Etat environnemental des locaux / pollutions et nuisances.

Dans le cadre de son activité, le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires, et notamment celles prescrites par la réglementation et les prescriptions, afin de préserver à tout moment les locaux et leur voisinage de toute forme de pollution ou de nuisances, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le Preneur assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable à son activité de l'élimination des déchets et de la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif quel qu'il soit.

En tout état de cause, si les locaux se trouvent concernés par une quelconque forme de pollution nouvelle ou de nuisance, le Preneur en sera seul tenu responsable à l'égard du Bailleur et prendra toutes les mesures nécessaires dans les locaux, comme à l'extérieur de ceux-ci, afin de supprimer tous les impacts liés à cette pollution nouvelle ou à cette nuisance, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le Bailleur aura toujours le choix de faire réaliser lui-même ces mesures aux frais du Preneur et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le Preneur.

Contrôles.

Le Preneur, sous réserve d'un préavis de 72 heures, s'engage à laisser libre accès aux locaux pour la réalisation par le Bailleur de tout contrôle, de tout audit, de tous travaux ou de toute investigation destinée à s'assurer du respect par le Preneur de ses obligations au titre du présent article "Sécurité et environnement", ainsi que pour les besoins de la réalisation de l'Etat Environnement de sortie prévu ci-après.

Le Preneur s'engage et garantit que les locaux seront, au jour de leur restitution, exempts de toute pollution nouvelle et de tous déchets causés par son activité, et seront conformes à la réglementation et aux prescriptions.

ARTICLE 13 - RECLAMATION DES TIERS :

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations causées par lui ou par des appareils lui appartenant ou son activité. En cas de réclamation, il devra faire cesser sans délai le trouble y relatif.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins, les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

ARTICLE 14 - ASSURANCES :

Le Preneur assurera et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :

a) Une police d'assurance de responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers, aux voisins et autres occupants de l'immeuble, par lui-même, ses visiteurs ou les membres de son personnel.

b) Une police d'assurances incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de glace et catastrophes naturelles, garantissant :

- ses biens propres, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ses vitres et glaces ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

- ses responsabilités d'occupant à l'égard du Bailleur, de la copropriété, des voisins et des tiers en général.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en toute hypothèse à chaque date anniversaire du bail.

Le Preneur devra par ailleurs prévenir le Bailleur de tout sinistre survenu à l'immeuble dans les trois jours ouvrés de sa survenance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont la réparation n'aurait pu être utilement recouvrée auprès de la compagnie d'assurances de l'immeuble en raison de l'omission ou du retard de cette déclaration.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur et/ou tous locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le Bailleur de toute demande de ce chef.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs en cas de vol, cambriolage, dommage aux biens ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ainsi qu'au cas où les lieux loués viendraient à être partiellement ou totalement détruits ou expropriés.

Le Preneur remboursera au Bailleur les primes d'assurance souscrite par ce dernier.

Le Bailleur assurera auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

a) L'immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant les articles 524 et 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants : incendie et foudre, toute explosion, chute d'aéronefs et objet aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentas et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment les frais de déblais et les honoraires d'experts.

b) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

ARTICLE 15 - CESSION :

Toute cession ou apport du présent bail est interdite.

ARTICLE 16 - ENSEIGNES - PUBLICITE :

Le Preneur ne pourra apposer des enseignes ou signalétiques sur les locaux objet du bail ou à l'entrée desdits locaux qu'après avoir soumis au Bailleur pour validation, le visuel et le système d'accroche de la signalétique, mais également après obtention des autorisations nécessaires des autorités et administrations compétentes, ce dont il devra justifier l'obtention antérieurement à toute installation.

En fin d'occupation, le Preneur aura l'obligation de démonter et d'enlever à ses frais au plus tard au jour de la remise des locaux et des clés toutes les installations signalétiques ou enseignes - publicité lui appartenant, devant remettre les lieux loués dans leur état initial.

ARTICLE 17 - VISITE DES LIEUX :

Le Preneur laissera le Bailleur, ses représentants, architecte, bureau d'étude technique et tous autres techniciens et entreprises pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, le Bailleur devant en aviser le Preneur au moins soixante-douze heures (72h) à l'avance sauf urgence manifeste.

En cas de cessation des rapports contractuels pour quelque motif que ce soit, dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures tous les jours ouvrables, le Bailleur pouvant apposer aux emplacements qui lui conviennent des panneaux ou enseigne aux fins de relocation.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

ARTICLE 18 - RESTITUTION DES LOCAUX :

Un mois avant son déménagement, le Preneur devra prévenir par LRAR le Bailleur de la date de son déménagement en lui indiquant sa nouvelle adresse.

Le Preneur, nonobstant la possibilité pour le bailleur d'exiger la remise en état initial et un curage complet de son local, devra restituer les locaux loués et les éléments d'équipement **en bon état** et à jour de ses obligations d'entretien, de travaux et de réparations tels que convenus dans les présentes.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties par Commissaire de justice à frais partagés par moitié.

Un pré état des lieux pourra être organisé à l'initiative du Bailleur ou du Preneur, à frais partagés entre les parties, au moins trois mois avant la cessation des rapports contractuels, pré état au cours duquel les parties relèveront les travaux ou réparations incombant au Preneur à la suite duquel le Bailleur pourra notifier au Preneur par lettre recommandée accusé réception ou par tout moyen, la liste des travaux et réparations lui incombant.

Ce dernier devra dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coût établis au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tout prestataire de son choix des travaux et réparations à sa charge, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coût présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur lequel sera dès lors tenu de régler sans délai au Bailleur une indemnité forfaitaire équivalente au montant desdits devis ou estimation.

En outre, si ces travaux imposaient une immobilisation des locaux loués au-delà du terme du bail, le Preneur sera redevable sur cette période d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée au double du loyer mensuel en vigueur, TVA et charges en sus.

Lors de la restitution des locaux, le Preneur s'oblige à remettre en outre au Bailleur l'ensemble des justificatifs de contrôle et de maintenance, ainsi que la documentation de vérification périodique des éléments d'équipement (chauffage, climatisation, et autres), et des installations de sécurité existant dans le local, ainsi que tout contrat d'entretien attaché au bâtiment ou au local.

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé et de rappel correspondant à une décision judiciaire, de charges, du dépôt de garantie et complément, du droit d'entrée, d'indemnités d'occupation à échéance, des frais de poursuite ou de recouvrement (y compris les frais de Commissaire de justice) ou d'exécution d'une clause quelconque du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'elle ait à remplir aucune formalité judiciaire, **deux (2) mois** après un simple commandement de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Cette résiliation aurait lieu sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts.

Si le Preneur refusait de vider les lieux, il y sera contraint par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Tous frais de rappel, mise en demeure et de contentieux résultant de son retard, et en cas de procédure judiciaire, tous frais de procédure, de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification seront à la charge du Preneur.

A défaut d'évacuer et de restituer les locaux libres de tous biens et occupants à la date de résiliation, le Preneur sera redevable de plein droit et jusqu'à leur parfaite libération et remise des clés d'une indemnité d'occupation fixée au double du loyer principal en vigueur, TVA et charges en sus, jusqu'à la parfaite libération des locaux et remise des clés.

ARTICLE 20 - RISQUES – DIAGNOSTIC - DECRET TERTIAIRE :

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur selon état annexé des servitudes "risques" et d'information sur les sols applicables au lieu de l'immeuble objet du bail.

Le Bailleur déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Les diagnostics prévus par la loi figurent le cas échéant en annexes.

Décret tertiaire

Le Preneur déclare être informé des dispositions réglementaires prises en application de l'article 175 de la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « Loi ELAN » ainsi que de la loi N° 2021-1104 du 22 août 2021, relatives aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments, parties de bâtiment ou ensemble de bâtiments, à usage tertiaire, et d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m².

Aux termes des dispositions de l'article L 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans lesdits bâtiments, afin de parvenir, savoir :

- . soit à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010,
- . soit à un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, le tout fixé par arrêté ministériel.

Cet objectif peut être modulé en fonction :

- a) De contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales relatives aux bâtiments concernés ;
- b) D'un changement de l'activité exercée dans ces bâtiments ou du volume de cette activité ;
- c) De coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

Les parties au bail doivent agir afin d'atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie, en tenant compte de leurs obligations respectives résultant du présent bail et des dispositions légales, et se répartiront entre elles, selon les dispositions légales précitées, le coût des éventuelles actions de réduction de consommations d'énergie.

Aux termes de l'article R 174-23 II du Code de la construction et de l'habitation, ci-dessous littéralement rappelées, différentes actions peuvent être mises en place pour atteindre ces objectifs :

« II.-Les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés au I portent notamment sur :

- 1° - La performance énergétique des bâtiments ;
- 2° - L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- 3° - Les modalités d'exploitation des équipements ;
- 4° - L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants »

Le Preneur mettra en œuvre, à ses frais et sous sa responsabilité, pendant toute la durée du présent bail toutes les actions en vue de la réduction de la consommation énergétique finale du local objet des présentes, stipulées par les textes susvisés et par toute réglementation future.

Les Parties conviennent que le Bailleur aura la qualité d'assujetti référent.

Le Preneur s'oblige à renseigner chaque année la plateforme numérique dénommée l'Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (OPERAT) mise en place par l'ADEME, opérateur de l'Etat, et à en justifier au Bailleur en lui adressant toute attestation ou justificatif délivrés par ladite plateforme dans le délai d'un (1) mois suivant leur délivrance.

En outre, les Parties s'engagent à collaborer et à faire leurs meilleurs efforts afin de se transmettre mutuellement toutes les informations nécessaires au respect des dispositions susvisées.

Le Preneur déclare qu'il n'exercera aucune rétention d'informations utiles envers le Bailleur, étant ici précisé que la communication de ces informations ne pourra servir à d'autres fins que celles imposées par le Décret Tertiaire.

Le Preneur et le Bailleur se donnent en outre mutuellement mandat, pour effectuer auprès de quelque distributeur que ce soit, la récupération de toutes données et informations utiles à la poursuite et au suivi des objectifs susmentionnés. Il est précisé que le Preneur et le Bailleur s'autorisent l'un l'autre à céder ledit mandat à tout tiers habilité à le recevoir.

Les Parties s'engagent par conséquent à se conformer aux dispositions susvisées et en particulier à celles de l'article L.174-1 précité.

ARTICLE 21 - INEXECUTION ET IMPREVISIBILITE :

Les parties conviennent de prévoir les dérogations réciproques aux articles suivants du Code Civil.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1219 du Code Civil, en cas d'inexécution suffisamment grave de l'une des parties, l'autre partie ne pourra refuser d'exécuter son obligation qu'après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse pendant trente jours.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1221 du Code Civil, l'exécution en nature ne saurait être écartée, même s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1221 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une des parties, l'autre partie ne pourra faire exécuter l'obligation de son débiteur aux frais de ce dernier que sous réserve d'obtenir une autorisation judiciaire préalable ; dans le cas contraire, le débiteur sera déchargé de toute obligation.

Par dérogation à l'article 1226 du Code Civil, la résolution du bail par voie de notification ne pourra intervenir que si elle est précédée d'une mise en demeure du débiteur défaillant de satisfaire à son engagement, dans un délai raisonnable. En cas d'urgence, le délai raisonnable sera réduit en conséquence.

Par dérogation aux dispositions du nouvel article 1186, 2ème alinéa du Code Civil, les parties renoncent à solliciter la caducité du bail.

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, chacune des parties renonce irrévocablement au bénéfice des stipulations de l'article 1195 du Code Civil et s'interdit d'en solliciter l'application et/ou d'initier toute demande ou action judiciaire en révision du contrat (y compris ses annexes) et/ou ses suites (notamment chacun des renouvellements successifs du bail) sur le fondement dudit article.

ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Pour tout litige ayant pour objet, cause ou occasion les présentes, les parties donnent compétence au Tribunal de Judiciaire du lieu de situation des locaux loués y compris en cas de pluralité de défendeur ou d'appel en garantie.

ARTICLE 23 - FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

A ce titre, le Preneur est redevable du paiement des honoraires de rédaction et d'enregistrement de l'acte notarié d'un montant de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500,00 EUR) HT soit TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR) TTC.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

DECLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice de sa profession.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

FRAIS

Conformément à ce qui a été indiqué ci-dessus, tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le Bailleur élit domicile en son siège.
- Le Preneur élit domicile en son siège.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Bailleur

Dans le cadre du présent contrat de bail, le Locataire reconnaît être pleinement informé que les données à caractère personnel le concernant sont collectées et traitées par le Bailleur en sa qualité de responsable de traitement.

Le Bailleur informe le Locataire que les données collectées peuvent faire l'objet d'un traitement informatique et sont principalement utilisées pour les finalités suivantes : gestion et exécution du contrat de bail, gestion de la relation, gestion des impayés et du contentieux, prospection, animation commerciale, études statistiques.

Les données à caractère personnel sont également nécessaires pour répondre à des obligations légales et réglementaires telles que l'obligation de connaître le Locataire, les obligations fiscales ou celles relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Les données de contact du Locataire peuvent aussi servir à lui envoyer des informations, à procéder à des notifications comme celles relatives à la gestion de son contrat.

La collecte des données est destinée au Bailleur, et le cas échéant, à ses partenaires et ses sous-traitants dans la limite des tâches qui leur sont confiées.

Les données à caractère personnel ne font pas l'objet d'un transfert hors de l'Union européenne.

Au regard de la nature des données à caractère personnel et des risques présentés par le traitement, le Bailleur prend des mesures techniques et organisationnelles pour préserver la sécurité des données du Locataire.

Les données du Locataire sont conservées pendant toute la durée de la relation contractuelle, et ce jusqu'à l'expiration des délais de droit commun pour les finalités liées à la gestion du contrat, soit pendant une durée de 5 ans à compter de la cessation de la relation contractuelle.

Le Locataire bénéficie d'un droit d'accès à ses données à caractère personnel.

Dans les conditions prévues par la loi, le Locataire peut également demander une limitation du traitement, la rectification ou l'effacement des données le concernant, ainsi que la portabilité de ses données personnelles, ou communiquer des directives sur le sort de ces données en cas de décès.

Si le traitement est fondé sur le consentement, le Locataire dispose du droit de retirer son consentement à tout moment.

Si le traitement est fondé sur l'intérêt légitime du Bailleur, le Locataire peut s'opposer à ce traitement s'il justifie de raisons propres à sa situation.

Le Locataire également du droit de s'opposer au traitement de ses données à des fins de prospection commerciale.

Pour exercer ces droits, le Locataire peut écrire aux coordonnées suivantes :
vieprivée@groupe-cti.fr

ou par courrier à l'adresse suivante :

GROUPE CTI Vie privée 3 Rue François Arago, 33700 Mérignac

Afin de garantir de la confidentialité des données, une photocopie d'une pièce d'identité/titre d'identité comportant une signature pourra vous être réclamée afin de nous assurer de l'identité du demandeur.

Toute réponse sera adressée dans un délai d'un (1) mois maximum suivant la date de réception de la demande.

Le Locataire a aussi le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle en charge de la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel. En France, l'autorité de contrôle se nomme la CNIL : Commission nationale de l'informatique et des libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715- 75334 PARIS Cedex 07

Office Notarial

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme GARDÉ-ACHI Élodie représentant de la société dénommée MAGUDAS 17 a signé</p> <p>à MERIGNAC le 15 mars 2024</p>	
<p>M. ANDREOTTI Nicolas agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à MERIGNAC le 15 mars 2024</p>	
<p>et le notaire Me ROBY ANNE SOPHIE a signé</p> <p>à MERIGNAC L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE QUINZE MARS</p>	

