

# BAIL DE DROIT COMMUN

régi par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code Civil.

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

**LA MAISON DES GROUPEMENTS PATRONAUX INDUSTRIELS DE TOULOUSE ET DE SA REGION (M.A.G.P.I.T)**, SCI dont le siège social est à TOULOUSE (31400), 11 boulevard des Récollets, enregistrée sous le numéro de SIRET 77691609000017,  
**représentée par Monsieur Marc DEJEAN**, né le 24/07/1961 à FRONTON (31), de nationalité Française, en sa qualité de Gérant, dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »

Et

**Le SYNDICAT MIXTE D'ETUDES DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAIN (S.M.E.A.T.)**  
dont le siège social est situé à TOULOUSE (31400) 11 boulevard des Récollets,  
enregistré sous le numéro de SIRET 25310238800019,  
**représenté par Madame Annette LAIGNEAU**, en sa qualité de Présidente, dûment habilitée aux présentes,

Ci-après dénommé(s) « **le Preneur** »

## IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

### **1 - DESIGNATION, DESTINATION DES LOCAUX**

Aux termes d'un premier bail à effet du 15/11/2011, le Bailleur a donné en location au Preneur les locaux désignés ci-après :

- « Dans l'Immeuble LE BELVEDERE, 11 boulevard des récollets à TOULOUSE (31400), au 6<sup>ème</sup> étage zone B, un local clos à usage professionnel d'une superficie utile approximative de 111 m<sup>2</sup> environ formant le lot 1017 ».

A l'échéance de celui-ci, un second bail a été conclu le 15/11/2018 et dont le terme a été fixé au 14/11/2024.

### Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Le Preneur confirme au Bailleur sa volonté de continuer d'occuper les locaux, avec adjonction d'une surface supplémentaire, et de s'engager avec un nouveau bail que constituent les présentes.

### 1-a Désignation :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur les lots désignés ci-après dont il est propriétaire au sein de l'Immeuble « LE BELVEDERE » sis 11 boulevard des Récollets à TOULOUSE (31400), à savoir :

**Au 6<sup>ème</sup> étage, zone A, les lots 1016 et 1017 à usage exclusif de bureaux, représentant une surface utile approximative de 139 m<sup>2</sup>.**

Le Preneur déclare parfaitement connaître les biens immobiliers, objets des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent.

Il est précisé que toutes différences entre les cotes et surfaces mentionnées au bail ou résultant du plan éventuellement annexé ou dimensions réelles des lieux, ne sauraient justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les locaux sont situés dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, ERP 2<sup>ème</sup> catégorie. Les jours et heures ouverts sont établis du lundi au vendredi, de 6h30 à 20h00 (hors jours fériés), et en période de vacances scolaires, aux mêmes jours de 7h30 à 19h00 ; ceci sous réserve d'éventuelles modifications décidées en Assemblée Générale des copropriétaires, ce dont le Bailleur informera le Preneur.

### 1-b Destination des locaux :

Le bien loué devra être affecté à l'**usage de BUREAUX exclusivement.**

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, à la condition expresse d'informer le Bailleur de son intention et d'obtenir de celui-ci une autorisation écrite préalable.

## 2- ETAT DES LIEUX - REMISE DES CLES

### 2-a Etat des lieux :

**Lot 1016** : un état des lieux du local sera réalisé, en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat, de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance par le Preneur.

**Lot 1017** : L'état des lieux initial de prise de possession contradictoire réalisé le 10/11/2011 est repris au présent bail sans qu'il soit nécessaire de dresser un nouveau constat, compte-tenu d'un maintien dans les lieux du Preneur.

### 2-b Remise des clés :

**Lot 1016** : Le Bailleur remettra au Preneur les clés d'accès qui seront listées dans l'état des lieux de prise de possession.

**Lot 1017** : L'ensemble des clés et accessoires permettant l'accès aux locaux a été remis au Preneur à sa prise de possession, le 10/11/2011.

## 3- DUREE

Le présent bail est consenti et accepté expressément pour une **durée ferme de 6 ANS consécutifs à compter du 15/11/2024 pour se terminer le 14/11/2030.**

Faute d'un congé donné par l'une des parties par Lettre Recommandée avec Avis de Réception 6 mois avant le premier terme, à savoir le 14/11/2030, le bail sera renouvelé par tacite reconduction par périodes de 3 ANS.

Dans le cas de tacite reconduction, les formalités de préavis sont identiques à celles précitées.





#### 4- LOYER – TVA – DEPÔT DE GARANTIE

##### 4-a Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges d'un montant de : **19 460.00 € (DIX-NEUF MILLE QUATRE-CENT-SOIXANTE EUROS).**

Périodicité de paiement [mensuelle, trimestrielle...] : **Trimestrielle (trimestres civils)**

Paiement [à échoir / à terme échu] : **A échoir**

Mode : **Virement bancaire** (Relevé d'Identité Bancaire préalablement fourni par le Bailleur)

Lieu de paiement : **Au siège social de la SCI MAGPIT sis Immeuble LE BELVEDERE 11 Bd des Récollets - CS 97802 - 31078 TOULOUSE Cedex 4**

##### 4-b TVA :

Assujettissement du loyer à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Preneur.

##### 4-c Dépôt de garantie :

Le preneur versera au bailleur qui le reconnaît, dans les 30 jours de la signature des présentes, **la somme de 4 865.00 € (QUATRE MILLE HUIT-CENT-SOIXANTE-CINQ EUROS)**, représentant un trimestre de loyer HT, affectée expressément à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin et ces loyers, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

Le montant du dépôt de garantie sera réajusté dans les mêmes formes et conditions que celles du loyer.

Le dépôt de garantie sera restitué en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

#### 5- REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé selon les modalités suivantes :

Le loyer ci-dessus fixé fera l'objet, annuellement et **au 1<sup>er</sup> octobre**, sans qu'aucune notification préalable soit nécessaire et dans le seul cas d'une hausse, d'une révision automatique selon la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'Insee.

**L'indice de base pour le calcul de la première révision sera celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 dont la valeur est de 2227.**

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

#### 6- IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal et donc payables en sus, sont exigibles sur justificatifs, en contrepartie, de convention expresse entre les parties :

- du chauffage et du rafraîchissement des locaux
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant (services communs à l'immeuble) et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- des impôts et taxes locatives et notamment de l'impôt foncier

Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables au domicile du bailleur, en même temps que le loyer, par **provisions trimestrielles hors taxes de : 3 150.00 € (TROIS MILLE CENT-CINQUANTE EUROS)**,

avec régularisation annuelle lors de l'établissement définitif des comptes. Cette provision sera révisable chaque année en fonction de l'évolution du coût de ces charges par rapport à celui de l'année précédente.

Plus généralement, les parties conviennent qu'il en serait de même de toute autre ~~majoration de charges, taxes ou~~ impôts ainsi que de la naissance d'une charge nouvelle ou de la mise en recouvrement de telle taxe ou de tel impôt qui seraient liés à la nature même de l'activité professionnelle exercée dans les lieux loués.

Si des charges, taxes ou impôts venaient à être modifiés au cours de la location, le preneur les supportera, sauf si leur récupération, totale ou partielle, est expressément interdite.

Au cas de modifications de la répartition des charges lors de l'établissement ou de la modification d'un règlement de copropriété ou à la suite d'une décision de l'assemblée générale de copropriété, ces nouvelles répartitions s'appliqueront de plein droit.

## 7- CONDITIONS GENERALES – USAGE DES LIEUX – OBLIGATIONS DIVERSES

La présente location est conclue aux clauses et conditions ci-après que le preneur s'engage à observer strictement, à peine de résiliation judiciaire du présent bail et demande de dommages et intérêts :

### 7-1

**Lot 1017** : Le Preneur prendra les locaux loués tels que décrits dans l'état des lieux contradictoire de prise de possession ci-annexé, établi le **10/11/2011**, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation.

**Lot 1016** : Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation, et tels que décrits dans l'état des lieux qui sera dressé, contradictoirement entre les parties, lors de la remise des clés ou, à défaut, par commissaire de justice, conformément à l'art. 57 B de la loi 86-1290 du 23/12/1986.

**Lot 1016 et 1017** : De la même manière, un état des lieux contradictoire, ou par commissaire de justice, sera établi en fin de bail, lors de la restitution des clés.

**7-2** Le preneur maintiendra constamment les<sup>2</sup> lieux loués pendant toute la durée de la location en bon état de réparations locatives et d'entretien courant, et les divers éléments d'équipements en bon état de fonctionnement. En outre, et de convention expresse entre les parties, il s'engage à exécuter à ses frais exclusifs tous travaux d'entretien et réparations à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil qui, seules, restent à la charge du bailleur. Il ne pourra faire aucun percement de mur ou de cloison, changement de distribution, modification ou changement quelconque dans les lieux loués sans autorisation du bailleur.

**7-3** Pour tous les travaux ou simples aménagements susceptibles d'être réalisés dans les locaux loués aux frais exclusifs du preneur et sur autorisation préalable et par écrit du bailleur, le preneur aura l'obligation de soumettre au préalable à l'architecte du bailleur et à son bureau de contrôle, pour vérification et acceptation, **les plans, descriptifs détaillés et devis des travaux envisagés** afin que celui-ci contrôle leur conformité avec la réglementation applicable à l'immeuble, actuellement **ERP 2<sup>ème</sup> catégorie**, leur compatibilité avec la solidité et l'esthétique de l'immeuble et l'absence de production de nuisances pour les occupants de l'immeuble ou le voisinage, ledit architecte devant diriger et contrôler la réalisation desdits travaux. Les honoraires résultants de toutes ses interventions seront réglés par le preneur.

**7-4** Les locaux, objet du présent bail, ayant été donnés en location en l'état de leur description ci-dessus énoncée et, par ailleurs, reproduite dans l'état des lieux contradictoire d'entrée, il est expressément convenu entre les parties que, si des lois, décrets ou règlements administratifs venaient à imposer la mise en conformité des locaux donnés en location avec des règles d'hygiène, de non pollution, de maintien de l'environnement, d'urbanisme, de voirie, de sécurité ou autres et notamment en matière d'accessibilité (réglementation ERP), l'intégralité des travaux à entreprendre serait exécutée dans lesdits locaux à l'initiative et aux frais exclusifs du preneur. Il en serait de même si l'exercice de la profession autorisée dans les locaux loués entraînait, tant à l'entrée dans les lieux que pendant le cours de la location, la nécessité d'effectuer soit des travaux soit des aménagements indispensables à l'exercice de ladite activité. Dans les cas visés au présent article, le preneur pourra, à ses frais exclusifs, faire réaliser lesdits travaux à condition d'en aviser préalablement le bailleur et de respecter les obligations. Pour tous travaux entrepris dans les locaux pris à bail sans autorisation du bailleur, et au départ du locataire, le bailleur pourra exiger, aux frais exclusifs du preneur, la remise en état du bien tel que décrit dans l'état des lieux de prise de possession contradictoire tant des locaux compris dans la location que de toute autre partie de l'immeuble qui aurait été affectée par lesdits travaux. A l'inverse, s'il préfère, le bailleur pourra bénéficier de l'accession sur lesdits travaux qui lui resteront acquis sans qu'aucune indemnité ne soit due au preneur.

**7-5** Le preneur subira tous les travaux de réparations ou autres devenus nécessaires, autres parties de l'immeuble, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer en raison de leur durée, sans préjudice de l'application des dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 de Code Civil. Si, à l'occasion de ces travaux, la dépose ou le déplacement de meubles, appareils ou aménagements quelconques réalisés par le preneur s'avérait nécessaire, cela s'effectuerait aux frais du preneur ou par ses soins. Parallèlement, il supportera toutes modifications d'arrivées, de branchements d'installations intérieures, tout remplacement ou pose d'appareils de comptage. Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter, chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble. En cas de nécessité immédiate (feu, explosion, dégâts des eaux, fuites de gaz...) le preneur autorise le bailleur, ses représentants ou leurs délégués, à pénétrer dans les lieux par tous moyens efficaces. Il s'engage formellement à aviser le bailleur, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du bailleur. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'aura constaté. Il sera en outre responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenue après ladite date. En tout état de cause, il ne pourra faire effectuer lui-même ces réparations. Dans le cas contraire, le bailleur pourra refuser de régler les factures ou de rembourser les frais engagés.

**7-6** Le preneur devra occuper les lieux par lui-même paisiblement conformément aux articles 1728-1729 du Code Civil. Il devra les utiliser conformément aux usages de la profession et dans le respect de la destination contractuelle. Le preneur s'engage par ailleurs à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement et à rendre les locaux loués à son départ exempts de tous matériaux, matériels ou substances présentant un caractère dangereux, polluant ou susceptible de le devenir.

**7-7** Le preneur répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de la location dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux. Il devra, pendant toute la durée de la location, faire assurer la chose louée et ses dépendances pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier, les matériaux, marchandises, agencements. Il devra en justifier par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant, d'abord à son entrée dans les lieux lors de la remise des clés, ensuite à l'échéance de chaque police en cours.

Si la profession exercée par le preneur entraîne, soit pour le propriétaire, soit pour la copropriété, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surcharges d'assurance, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surcharge par lui payée, et en outre, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou de voisins. De convention expresse entre les parties, tout indemnité due au preneur par une compagnie d'assurances en cas de sinistre serait affectée au privilège du bailleur.

Le cas de malveillance excepté, le preneur renonce à tous recours envers le bailleur et ses assureurs, il s'engage à obtenir cette renonciation de la part de ses assureurs et à la faire figurer dans ses polices d'assurances.

**7-8** Le preneur ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage électrique, à combustion lente, liquide ou gazeuse, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz, les cheminées n'ayant pas été construites pour ce genre de chauffage. Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait seul responsable des dommages qui pourraient en résulter.

**7-09** Le preneur devra assurer la protection de toutes canalisations, et équipement divers situés dans les lieux loués, susceptibles d'être affectés par le gel, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable de tous les dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Il en sera de même des appareils à compteur à usage personnel situés dans les parties communes. Dans tous les cas, le bailleur ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux résultant de cas de force majeure notamment par la suite de gelées, neige, orages, inondations, infiltrations, etc... et le preneur en fera son affaire personnelle. Le bailleur se réserve le droit, en cas de gelée, ou toutes les fois que cette mesure sera utile, de supprimer provisoirement la distribution d'eau dans l'immeuble, sans que le locataire puisse, de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité.



**7-10** Il devra prévenir l'apparition, et assurer la disparition s'il y a lieu, à ses frais, de tous les insectes hormis toutes espèces se rattachant à la famille des xylophages. Toutefois, dans le cas d'apparition de termites et autres insectes xylophages, il devra procéder par application de l'article 2 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999 relative à la prévention et à la lutte contre les termites à une déclaration à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble, de la présence desdites termites, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien déposer contre décharge en mairie. Cette déclaration devra préciser l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble.

De la même manière, il devra procéder parallèlement à une déclaration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès de son bailleur. Si l'efficacité d'une intervention en matière d'hygiène est subordonnée à un traitement des parties communes et privatives de l'immeuble, le preneur s'engage à laisser l'accès des lieux loués au personnel chargé de l'opération.

Il ne devra entreposer ni laisser séjourner dans les locaux communs ou parties communes, même à titre momentané, aucun objet, meuble colis...qui devront être acheminés soit par les escaliers, soit par le monte-charge de l'immeuble et, en aucune façon, par les ascenseurs.

**7-11** Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent à celui-ci en vertu du bail, de la loi ou des usages.

**7-12** Il ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.

**7-13** En cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le preneur devra laisser visiter les lieux loués trois jours ouvrables par semaine, qui lui seront précisés par le bailleur, et pendant deux heures, durant les mois qui suivront l'annonce de la vente. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les locaux loués en cas de cessation de location et ce pendant la durée du préavis qui précédera la fin de cette location.

**7-14** En toute hypothèse de trouble de fait ou de trouble de droit provoqués par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct, qu'elle qu'en soit la nature, consenti par le même bailleur, les parties aux présentes sont expressément convenues que ledit bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages tant matériels, que corporels ou moraux en résultant pour le preneur qui disposera, en sa qualité de victime, d'un unique recours direct contre l'auteur ou les auteurs de ces troubles.

Le preneur devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers, en quantité et valeurs suffisantes, pour garantir le paiement des loyers et des charges, et l'exécution du présent bail.

En cas de suppression d'équipements communs ou de services généraux pouvant exister actuellement, le preneur ne pourra exercer aucune réclamation au bailleur (diminution de loyer...).

## **8- ENSEIGNE ET PLAQUE**

Le preneur ne pourra installer de plaque professionnelle en façade de l'immeuble, dans la cour ou dans le couloir commun, qu'après avoir obtenu une autorisation écrite du bailleur qui en précisera les dimensions et les conditions de mise en place conformément aux exigences du règlement de copropriété, le cas échéant.

En tout état de cause, cette plaque devra être maintenue en bon état par le preneur qui sera tenu d'une part, de réparer personnellement tout inconvénient au voisinage, ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait, et d'autre part, à la fin du bail, de son enlèvement et de la remise en état de l'emplacement où elle aurait été appliquée. Suivant la convention des parties, le bailleur pourra être amené à conserver la plaque pendant un certain temps.

## 9 – DIAGNOSTICS

Il est expressément convenu entre les parties que le bailleur est dispensé de fournir au preneur les diagnostics ci-après :

9-1 Etat des Risques et Pollutions - articles L 125-5/6/7 du Code de l'environnement -

9-2 Diagnostic de Performances Energétiques - articles L134-1 à L 134-5 et des articles R 134-1 à R 134-9 du Code de la construction et de l'habitation-

9-3 Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante - articles R 1334-14 à R 1334-28 du code de la santé publique (fournie par le bailleur sur demande préalable du locataire).

## 10 – CESSION - SOUS-LOCATION

Le locataire devra occuper la chose louée par lui-même et les personnes à son service. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

## 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, de tout ou partie de la somme correspondant au montant du dépôt de garantie, ou des charges dûment justifiées ou contractuellement convenues, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions de la présente location, en particulier défaut d'assurance à l'entrée dans les lieux ou pendant le cours de la location, et 1 mois après un commandement délivré par huissier de justice demeuré sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

Dans tous les cas, si le preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé, auquel les parties donnent expressément compétence.

Tous les frais de l'ordonnance de référé et tous ceux qui en auront été le préalable comme tous ceux qui en seront la suite seront à la charge exclusive du preneur (frais de rappel par lettres recommandées avec avis de réception, coût des sommations et commandements d'huissier...).

Dans ce cas, le dépôt de garantie demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du droit au paiement des loyers courus ou à courir et de tous autres droits et actions.

## 12 – CLAUSE PENALE

12-1 En cas de non-paiement, à son échéance, d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer ou accessoires et 48 heures après une mise en demeure formulée par simple lettre, la somme due sera majorée de 15 % (quinze pour cent) ; le locataire devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, notamment ceux consécutifs aux diverses interventions d'un huissier, sans préjudice de l'effet des clauses résolutoires ci-dessus.

12-2 En cas de non-libération des locaux à l'expiration du préavis sur congé donné par l'une ou l'autre des parties ou, en cas de résiliation judiciaire, à la date où la décision de justice sera devenue exécutoire, le locataire versera au bailleur, outre les charges, une indemnité d'occupation journalière égale à deux fois le dernier loyer quotidien en cours, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

## 13 – CLAUSE DE SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci seront tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail et notamment du paiement du loyer et des charges.



## 14 - CLAUSES PARTICULIERES

**14-1** Le preneur est tenu de respecter l'effectif maximum autorisé pour ces locaux, tel qu'il figure au procès-verbal de la commission communale de sécurité du 06 janvier 2005, soit un effectif de 14 personnes maximum (public et personnel inclus).

**14-2** Il souscrira auprès d'une entreprise spécialisée un contrat de réparation et d'entretien annuel des appareils à production de chauffage et d'air frais.

## 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en son domicile, et le preneur dans les lieux loués.

## 16 - ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Le livret d'accueil et de fonctionnement de l'immeuble LE BELVEDERE
- Etat des lieux contradictoire d'entrée en jouissance - lot 1016 (sera réalisé à la prise de possession)
- Etat des lieux contradictoire d'entrée en jouissance - lot 1017 (établi le 10/11/2011)
- Relevé d'identité bancaire de la SCI MAGPIT

## 17 - TIMBRE ET ENREGISTREMENT

L'enregistrement du présent bail est facultatif, mais s'il est requis par l'une ou l'autre des parties, les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Fait en deux originaux dont un remis à la signature du bail à chacune des parties qui le reconnaît expressément.

Fait à TOULOUSE, le

*Approuvant : lignes rayées nulles 0 Mots rayés nuls 0.*

**Le Bailleur,**  
Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

**Le(s) preneur(s),**  
Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

--