

Contrat de bail civil de droit commun

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Communauté d'agglomération GAILLAC GRAULHET, département du TARN, dont le siège est situé 10 Route de Tecou à TECOU avec une adresse postale BP 80133 81600 GAILLAC CEDEX, identifiée sous le numéro SIREN 200066124, représenté par, son Président, Monsieur Paul SALVADOR dûment habilité par délibération en date du _____,

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** » ou « **LE PROPRIÉTAIRE** »

D'UNE PART

Et

La Société Civile de Moyens (S.C.M) Le Tescou, dont le siège social est situé Grand'Rue, identifiée sous le numéro SIREN 380 773 337, représentée par _____, la représentante légale,

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** » ou « **L'OCCUPANT** » « **LOCATAIRE** »

D'AUTRE PART

PREAMBULE

Dans le cadre du renforcement du pôle social santé de la commune de SALVAGNAC la municipalité a demandé en 2022 à la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, propriétaire du local objet des présentes, de consentir un bail à la SCM Le Tescou, la spécialité exercée par les membres de cette société venant compléter les acteurs déjà présents au centre bourg.

La Communauté d'agglomération n'ayant pas de besoin propre de loger ses services dans ces locaux actuellement, consent au renouvellement de la mise en place d'un bail de courte durée afin que la SCM en question le mette à disposition de ses membres qui souhaitent implanter leur activité et construire leur patientèle.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

« **LE BAILLEUR** » loue au « **PRENEUR** » le local ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions des articles 1713 et suivants du code civil relatifs au louage des choses, ainsi que par les stipulations qui suivent. Outre les dispositions d'ordre public applicables et celles non contraires du Code civil et des usages locaux sur le louage en vigueur dans la commune où se situe l'immeuble loué, le présent bail est consenti et accepté aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne, pendant la location résultant du présent bail et de son renouvellement éventuel, à moins de modifications convenues.

I - DÉSIGNATION, CONSISTANCE ET DESTINATION DES LOCAUX

1.1 Désignation

Par les présentes, « LE BAILLEUR » donne en location au « PRENEUR» un immeuble ou partie d'immeuble situé 2 allée Jean-Jaurès ci-après désignés :

Un immeuble situé à SALVAGNAC (Tarn) au village et figurant au cadastre de cette Commune sous les relations suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
C	276	LE VILLAGE		00		

Il est rappelé que le couloir permettant l'accès à d'autres espaces est exclu de la présente location et de toute occupation privative. Il constituera une partie commune avec les autres occupants de l'immeuble.

Le « PRENEUR » déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des travaux nécessaires à l'exploitation d'une activité paramédicale ainsi qu'il sera dit ci-après, ainsi que de toutes autorisations administratives préalables éventuellement nécessaires.

Raccordement aux réseaux – assainissement

Le « PRENEUR » déclare avoir été, préalablement à l'acte objet des présentes, informé tant par « LE BAILLEUR » que par ses constatations qu'il a effectué sur place que :

- le bien est raccordé aux réseaux d'eau, électricité et assainissement collectif,
- que le bien, objet du présent contrat, dispose d'une installation de chauffage et d'une installation électrique.

Tels que ce local existe, s'étend et comporte, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le « PRENEUR » déclare parfaitement bien les avoir visités et tel qu'il figure sur le plan cadastral.

Il est expressément convenu que toute erreur dans la désignation ou la composition du local ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation de la part du « PRENEUR » qui déclare bien le connaître pour l'avoir vu et visité, et l'accepter sans réserve ni condition.

Le local ne fait pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété. Cependant, le « **PRENEUR** » se déclare parfaitement informé par « LE BAILLEUR » que l'immeuble objet de la présente location se situe au rez de chaussée d'un immeuble hébergeant d'autres locataires.

1.2 Destination des locaux

Les locaux faisant l'objet de la présente location devront exclusivement être consacrés par « L'OCCUPANT », à l'exploitation d'un type d'activité libérale paramédical d'infirmier, sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement.

Il devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

L'immeuble loué ne peut être affecté à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même ou par toute autre personne, même à la suite d'un simple prêt, ou pour quelque raison que ce soit.

Le bailleur déclare que l'immeuble loué est actuellement conforme à la destination ci-dessus prévue, à la législation et à la réglementation actuellement applicables en la matière. Cette conformité actuelle est reconnue par le locataire.

II - ÉTAT DES LIEUX ET REMISE DES CLEFS

1 Etat des lieux

L'occupant étant déjà en place dans les locaux au titre du précédent contrat de bail, il n'y a pas lieu d'établir un nouvel état des lieux contradictoires.

Il est rappelé que « L'OCCUPANT » ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre « LE PROPRIÉTAIRE » pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

Toutefois en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par les articles 1792 et suivants et 2277 du code civil, auxquelles peut prétendre « LE PROPRIÉTAIRE », « L'OCCUPANT » s'oblige à informer sans délai « LE PROPRIÉTAIRE » de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

2.2 Remise des clefs

Le locataire disposant des clés dans le cadre du précédent contrat d'occupation consenti, il s'engage à les restituer au bailleur ou à son mandataire désigné le jour de l'expiration de la location, après libération totale des lieux. Leur acceptation par le bailleur ou par son mandataire ne vaudra pas décharge au locataire des réparations à sa charge qu'il reste à effectuer ni des sommes dont il pourrait être débiteur.

Afin de faciliter la reddition définitive des comptes entre eux, le locataire s'engage dès à présent à communiquer au bailleur l'adresse à laquelle il peut les lui faire parvenir lorsqu'ils sont établis.

III - CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA LOCATION

3.1 Durée et fin du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'un an renouvelable de façon tacite deux fois pour la même durée. Le précédent contrat ayant été conclu jusqu'au 28 février 2025, ce nouveau contrat prend effet dès l'expiration de celui-ci pour se terminer le 28 février 2026. A l'arrivée du terme, et à défaut de congé donné par l'une des parties un mois avant chaque date d'anniversaire, le présent bail sera reconduit tacitement deux fois. A l'issue de ces deux reconductions tacites, le bail prendra fin de plein droit le 28 février 2028 sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de donner congé.

Le « PRENEUR » pourra mettre un terme sans indemnité à ce bail avant la fin de la période sous réserve d'en informer « LE BAILLEUR » par lettre Recommandée avec Accusé de Réception au moins 30 jours avant son départ.

Le « PRENEUR » reconnaît n'avoir droit, à son échéance, ni au renouvellement du présent bail, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni au droit de se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

Le « PRENEUR » restituera les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable ne soit nécessaire.

Le « PRENEUR » devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué, et au plus tard au terme du présent bail.

Il devra prévenir le « Propriétaire » au moins un mois à l'avance de son départ afin que puisse être établi un état des lieux contradictoire aux frais du « PRENEUR ».

La remise des clefs par le « PRENEUR » et leur acceptation par le Propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre « L'OCCUPANT » le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de la convention.

Si les lieux loués n'étaient pas effectivement rendus libres du fait de l'expiration du présent bail, ce dernier encourrait une astreinte de 50 euros par jour de retard, sans que ce règlement l'autorise à différer son départ.

Si le « PRENEUR » se maintenait en possession des lieux après la date d'expiration du bail, il serait considéré comme occupant sans titre ni droit, et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance d'Albi exécutoire par provision.

L'une des parties peut résilier le bail par anticipation, en donnant congé dans les formes et délais ci-dessous indiqués. Ce congé doit être justifié par un motif légitime et sérieux.

Tout congé en vue de mettre fin à la location doit être adressé par son auteur à la partie destinataire au moins 1 mois à l'avance.

Le délai de 1 mois ci-dessus prévu constitue le délai de préavis. Pendant toute sa durée, le locataire est redevable du loyer et de ses accessoires ci-après stipulés, que le congé émane de sa part ou de celle du bailleur, sauf si, en accord avec ce dernier, l'immeuble ci-dessus est reloué avant son expiration.

Pour sa validité, le congé doit revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit d'un acte d'huissier de justice.

De convention expresse entre les soussignés, le délai de préavis commence à courir le lendemain du jour soit de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit de l'acte d'huissier de justice.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

3.2 LOYER - TVA

3.2.1 Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de trois cent soixante-quinze EUROS (375,00 Euros) charges comprises.

Les charges feront l'objet d'une régularisation annuelle au réel.

Le loyer est payable mensuellement.

Lequel loyer Le « PRENEUR » s'oblige à payer au « BAILLEUR », ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, le 5 de chaque mois, par virement bancaire sur le compte du BAILLEUR, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Sans préjuger de la faculté pour le « BAILLEUR » d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au « BAILLEUR » par le « PRENEUR » en vertu du présent bail, le « BAILLEUR » bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure adressée au « PRENEUR » par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de trois points, sans que cette clause autorise le « PRENEUR » à différer son obligation.

3.2.2 Indexation

Le loyer ci-dessus est automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Le nouveau chiffre du loyer se calcule, aux termes de cette année et de chacune des années suivantes, en appliquant au loyer en cours le rapport existant entre l'indice de base ci-dessus indiqué et l'indice du même trimestre de chacune des années suivantes, considéré comme indice de référence.

Étant donné les retards de publication de cet indice, il est conseillé, surtout si le dernier indice connu est publié depuis peu, de se décaler d'un ou même de deux trimestres pour fixer l'indice de base et corrélativement, l'indice de référence.

Le nouveau montant du loyer est exigible de plein droit dès la première échéance qui suit la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorise pas le locataire à retarder le paiement du loyer. Celui-ci doit être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente. Le loyer révisé s'appliquera de manière rétroactive, au moyen d'un rappel de loyer. Ce rappel doit être payé dans un délai de huit jours de l'indication au locataire de son montant.

3.3 Impôts et taxes

Le « PRENEUR » acquittera ses contributions personnelles et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement, et dont « LE BAILLEUR » ne pourrait être tenu responsable à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

3.4 Cautionnement

L'exécution du présent contrat n'est garantie par aucun cautionnement.

3.5 Élection de domicile et compétence

Pour l'exécution du présent contrat, « LE BAILLEUR » élit domicile à son siège.

Le « PRENEUR » déclare élire domicile à l'adresse des lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

IV- CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA LOCATION

4.1 État des biens loués

Le « PRENEUR » prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous les menus travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, **en raison et en lien avec ses activités présentes ou futures**. Le « PRENEUR », qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences, à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations, et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

4.2 Entretien, travaux et réparations

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le « PRENEUR » s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

4.2.1 Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur

« LE BAILLEUR » conservera exclusivement la charge :

- des grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil,
- et les frais de ravalement.

4.2.2 Entretien, travaux, réparations à la charge du « PRENEUR »

Pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements, le « PRENEUR » devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion de ce que « LE BAILLEUR » conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre « LE BAILLEUR », l'entretien complet de la devanture et des fermetures des biens loués.

Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté.

En outre, le « PRENEUR » supportera toutes les réparations y compris celles visées à l'article 606 du Code civil qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par « LE BAILLEUR ».

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir « LE BAILLEUR », sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au Bailleur.

Il est signalé que, « LE BAILLEUR » avait effectué dans les lieux loués des travaux de mises aux normes imposés par les autorités administratives pour la réouverture du local précédemment désaffectés pendant une certaine période.

Le « PRENEUR » ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou pouvant présenter des risques pour les personnes, les biens, l'environnement et notamment d'incendie.

À l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien ou de fonctionnement. En outre, le « PRENEUR » souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

4.3 Aménagement des biens loués par le « PRENEUR »

Le « PRENEUR » ne pourra effectuer de travaux de transformation ou changement de distribution .

Tous les travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le « PRENEUR », même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le « PRENEUR » puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que « LE BAILLEUR » ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du « PRENEUR », à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve.

Le « PRENEUR » devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

4.4 ERP

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (E.R.P.) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le « PRENEUR » déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires.

Le « BAILLEUR » prendra à sa charge les travaux nécessaires à la mise en conformité du bâtiment avec la réglementation "handicapés" et devra en justifier auprès de l'autorité administrative

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont actuellement les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

4.5 Autres charges et conditions

Le « PRENEUR » devra :

- tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail;
- jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille;

- ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à aucune activité contraire aux bonnes mœurs;
- satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que « LE BAILLEUR » ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le « PRENEUR » fera son affaire de tous les contrats liés au bon fonctionnement de son activité, et notamment les contrats relatifs à l'eau potable, aux eaux usées, à l'électricité ou aux télécoms... Il ne pourra en aucun cas tenir responsable le « BAILLEUR » sur ce point.

D'une manière générale, le « PRENEUR » fera son affaire personnelle, de façon à ce que « LE BAILLEUR » ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués. Par ailleurs, le « PRENEUR » devra laisser « LE BAILLEUR » ou son mandataire, son architecte, tous les ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les biens loués, pour constater leur état quand « LE BAILLEUR » le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le « PRENEUR » devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables. De même, il devra laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

4.6 Enseigne – Publicité

Le « PRENEUR » aura le droit d'installer à ses frais, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, dans le respect des règlements administratifs en vigueur. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents occasionnés par sa pose, son existence ou sa dépose.

Lors de la restitution des biens, le « PRENEUR » devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

4.7 Assurances

Le « PRENEUR » devra s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ainsi que les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire, auprès d'une compagnie notoirement connue.

Le « PRENEUR » devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le propriétaire ou son assurance.

L'assurance devra permettre, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur avec, en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Le « PRENEUR » devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le « PRENEUR » devra s'acquitter exactement des primes desdites assurances et devra, à sa demande, en justifier au Bailleur, à peine de résiliation du bail.

Le « PRENEUR » devra déclarer tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettre recommandée avec AR.

« LE BAILLEUR » ne garantit pas le « PRENEUR », et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption

dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident, l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le « PRENEUR » devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le « PRENEUR » devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du « BAILLEUR » soit entièrement dégagee.

4.8 Sous-location – cession du bail – apport en société

4.8.1 Sous-location

En application de l'article 1717 du Code civil, le locataire a le droit de sous-louer l'immeuble loué, en totalité ou en partie, mais dans le respect de la destination prévue ci-dessus.

Ainsi, Le « PRENEUR » pourra sous-louer, en totalité ou en partie, le local à un/des professionnel(s) membre(s) de la SCM.

Il pourra également sous-louer à tout professionnel entrant dans le cadre du renforcement du pôle social santé de la commune sous réserve d'en avoir informé au préalable le bailleur et d'avoir obtenu son accord sur les conditions de la sous location. Dans ce cas cité, pour être opposable au bailleur, la sous-location doit lui être signifiée conformément aux règles prévues à l'article 1690 du Code civil.

Une copie de l'acte doit être remise au bailleur, sans frais pour lui. En cas de sous-location par acte authentique, elle doit revêtir la forme d'une copie exécutoire pour lui servir de titre exécutoire contre le sous-locataire.

Dans tous les cas, dans la commune intention des parties, la présente location étant indivisible, le sous-locataire n'acquiert aucun droit direct à l'encontre du bailleur.

Cependant, d'une part le bailleur peut agir contre le sous-locataire dans les conditions prévues à l'article 1753 du Code civil, et d'autre part le sous-locataire peut agir contre le bailleur en exerçant l'action oblique prévue à l'article 1166 du Code civil.

Le locataire reste responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et de ses charges accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Le locataire s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses charges accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail, notamment le respect de la destination ci-dessus prévue pour l'immeuble loué

4.8.1 Cession

Le « PRENEUR » ne pourra céder son droit au présent bail. Conformément au troisième alinéa de l'article 1717 du Code civil, cette interdiction est de rigueur.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

4.9 Démolition de l'immeuble - expropriation

Dans le cas où pour une cause quelconque, notamment vice de construction, servitude de reculement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "PRENEUR", l'immeuble venait à être démoli ou détruit entièrement ou partiellement, la présente convention sera résiliée purement et simplement

si bon semble au "Propriétaire", et sans indemnité à sa charge, ainsi

4.10 Solidarité – indivisibilité

En cas de dissolution du « PRENEUR », il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle sera faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires du bail.

4.11 Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par « LE BAILLEUR » de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le « PRENEUR » refuserait d'évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Le Présent bail pourra être résilié sur demande d'une des parties ou d'un commun accord avec un préavis d'un mois.

4.12 Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable. A défaut d'accords, les litiges sont soumis au Tribunal compétent.

V - NOMBRE D'EXEMPLAIRES – ANNEXES

Le présent bail est établi en 2 exemplaires originaux.

Fait à Técou, le

Pour la Communauté d'agglomération

GAILLAC-GRAULHET

Le Président,

Pour La SCM

Le représentant légal