



Assemblées Communautaires -

Bâtiment B612 – Etablissement et signature d'un bail au bénéfice de la société Société European Satellite Services Provider

Vu les délibérations du Conseil de la Métropole portant élection du Président, des Vice-présidents et des membres du Bureau ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole portant délégation d'attributions du Conseil au Bureau et au Président ;

Vu la délibération d'adoption d'une grille tarifaire pour les surfaces locatives tertiaires du B612 adoptée lors du Conseil de la Métropole du 29 juin 2019 ;

Vu l'arrêté du 3 août 2020 par lequel il est donné délégation à Mme Dominique FAURE, Vice-Présidente, en vertu des délibérations précédentes ;

Toulouse Métropole a décidé de la réalisation d'un Campus innovation dans les domaines de l'aéronautique, de l'espace et des systèmes embarqués (AESE). Elle est devenue propriétaire d'un immeuble dénommé B612 situé 3 rue de Tarfaya à Toulouse, destiné à un usage de bureaux professionnels (recherche technologique, immobilier d'entreprises, accélérateur d'innovation, espaces de co-working) avec zone à usage mutualisé ;

Considérant la demande de la société European Satellite Services Provider,

Monsieur le Président :

Décide

Article 1 :

D'établir et de signer un contrat de bail au bénéfice de la société European Satellite Services Provider pour la location de locaux d'une superficie de 200m² au sein du bâtiment B612, situé 3 rue de Tarfaya à Toulouse.

Article 2 :

D'établir ce contrat pour une durée de 18,5 mois, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 30 000 euros par an hors taxes et hors charges.

Décision du Président : "Conformément à l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte au Conseil de la Métropole de la présente décision."

Fait à Toulouse, le 22/01/2021
Pour Le Président,
La Vice Présidente,

Publiée le 22/01/2021

Reçue à la Préfecture le 22/01/2021

Dominique FAURE

BAIL DE COURTE DUREE
(CODE DE COMMERCE ARTICLE L. 145-5)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

TOULOUSE METROPOLE, domiciliée au 6 rue René Leduc- BP 35821 31505 TOULOUSE Cedex 5, représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC, domicilié en sa qualité audit siège et dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil de la Métropole (Annexe n°1).

Ci-après le « Bailleur »
D'UNE PART

ET

EUROPEAN SATELLITE SERVICES PROVIDER (ESSP), Société par actions simplifiée au capital de 999.996,00 €, dont le siège est à TOULOUSE (31400), 3 rue Tarfaya, identifiée au SIREN sous le numéro 50827528600013 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Représentée par son Président, Monsieur Thierry RACAUD, désigné dans ces fonctions par le Comité des Directeurs,

Ci-après le « Preneur » ou le « Locataire »
D'AUTRE PART

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « l'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elle, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

En toute connaissance de cause, suffisamment informées, les Parties ont soumis leurs engagements aux dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce, entendant expressément **déroger**, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce mesurant exactement les conséquences de leur choix.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce qui dérogent aux à toutes les dispositions du Code de commerce, au Preneur qui accepte pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après, les Locaux ci-après désignés.

ARTICLE 1 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, sous les charges et conditions suivantes, les biens ci-dessous désignés, situés au sein d'un grand immeuble d'une surface plancher totale de 24.552 m² dénommé B612, situé 3 rue de Tarfaya à TOULOUSE 31400 (HAUTE GARONNE), élément structurant du Campus d'innovation « Toulouse Aerospace :

- Des Locaux d'une surface locative de 200 m², situés au R+5 dans quart 1 du bâtiment B612, aménagé en zone tertiaire (bureaux). La description et distribution des locaux loués figurent dans le plan annexé aux présentes (Annexe n°2).

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour

les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 - Durée

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce, les Parties soussignées entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce.

Le Bail est accepté et consenti pour une durée ferme de DIX HUIT MOIS ET DEMI (18.5) mois à compter du 16 septembre 2020, expirant le 30 juin 2021, le Preneur pouvant cependant le résilier à tout moment à compter du sixième mois, à condition de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire en respectant un préavis de TROIS (3) mois.

Le Preneur se reconnaît d'ores et déjà mis en demeure d'avoir à quitter les lieux pour le 30 juin 2021. A l'arrivée du terme, le Preneur devra spontanément quitter les lieux et les libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement de ses mobiliers et objets personnels, à ses frais. Il disposera d'un délai d'UN (1) mois à compter du terme contractuel pour s'exécuter volontairement, étant précisé qu'il sera redevable du montant du loyer et des charges jusqu'à son départ effectif matérialisé par la restitution des clés au Bailleur.

En cas de maintien dans les Locaux au-delà du délai d'UN (1) mois après le terme contractuel, le Bailleur pourra contraindre le Locataire à les libérer, par tous moyens.

La persistance de l'occupation du Preneur au-delà du 30 juin 2021 ne pourrait créer à son profit aucun droit quelconque au maintien dans les lieux ou au renouvellement du bail.

Cet accord pouvant s'étendre suivant accord des parties jusqu'au 15 septembre 2023.

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de bureaux et, plus spécialement, à l'activité d'opérateur système.

Le Preneur est autorisé à adjoindre à l'activité ci-dessus des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Afin de s'assurer du respect de la destination des locaux loués, TOULOUSE METROPOLE, Bailleur, pourra visiter l'ensemble des espaces loués, dans le respect des règles de fonctionnement, de sécurité et de confidentialité régissant lesdits Locaux, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, de prévenir au moins HUIT (8) jours ouvrés à l'avance.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

4-1 . Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2 - Diagnostics techniques

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 7 février 2018.

Ce document est annexé aux présentes (Annexe n°3).

Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS)

Les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, miniers, sismiques et technologiques et le terrain sur lequel l'immeuble est édifié n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes.

4-3 . Entretien - Réparations

La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et des travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des Locaux et de leurs éléments d'équipement et les travaux d'amélioration, incombe au Preneur à l'exception des grosses réparations notamment celles visées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur, étant précisé que dans l'esprit des Parties, les grosses réparations sont celles touchant à l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale. Cette charge incombant au Preneur existera pour autant que la nécessité de remplacement, de réparation ou de travaux provienne de l'usure normale.

Les remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, vétusté, faute d'entretien à la charge d'un tiers, cas de force majeure ou faute du Bailleur ou d'un tiers, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

L'entretien, les remplacements, les réparations et les travaux à la charge du Preneur s'entendent de ceux nécessaires dans les parties privatives occupées par le Preneur et de ceux réalisés dans les parties communes de l'ensemble immobilier et leurs éléments d'équipement selon répartition au prorata de la surface des Locaux.

Le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble (la provision étant estimée valeur 2020 à 41.50 € HT/ m²/an).

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux liés à la mise en conformité des Locaux au regard de la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations de sécurité, lutte anti-incendie, hygiène, salubrité et conformité, à l'exception de ceux qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur, qui demeureront à la charge de celui-ci, ce qui est accepté par le Preneur. Toute mise en conformité devra maintenir autant que possible l'aspect et la structuration des locaux tel qu'originellement présenté au Preneur par le Bailleur.

Le Bailleur conservera néanmoins à sa charge les travaux de mise en conformité des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, l'obligation du Preneur ne concernant que les parties privatives des Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur et/ou la copropriété doivent intervenir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de TRENTE (30) jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quels qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait VINGT-ET-UN (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

En contrepartie le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la durée et l'importance des nuisances supportées par le Preneur.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire. Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur. Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

Enfin, le Preneur devra assurer le libre accès des Locaux, chaque fois que cela semblera nécessaire, et notamment au bénéfice du service des eaux, des égouts et du chauffage. Il ne pourra s'opposer à l'exécution des travaux qui pourront y être utiles.

4-4 . Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Locataire.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-5 . Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4-6 . Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Par dérogation le Preneur aura accès 7/7j – 24/24 h – aux locaux techniques hébergeant la fibre optique en application du règlement intérieur.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

S'il venait à être établi un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux, le Bailleur en délivrera une copie au Preneur, sans frais pour lui, et le Preneur se devra d'en observer les termes et prescriptions.

4-7 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-8 . Renonciation à recours contre le Bailleur

Sauf faute du Bailleur ou manquement à ses obligations, le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le syndicat des copropriétaires

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités exercées par le Preneur.

Sauf faute du Bailleur ou manquement à ses obligations le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-9 . Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-10 . Indivisibilité des Locaux - Cession - Sous-location

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le droit au présent Bail est incessible et intransmissible, sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les Locaux sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

4-11 . Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et HUIT (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes et redevances seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locaux (la quote- part de la provision étant estimée valeur 2020 à 6.50 € sur 41.50 € HT/ m2/an)

Au surplus, le Preneur supportera les taxes et impositions liées aux Locaux eux-mêmes et à l'immeuble dont ils dépendent qui sont normalement à la charge des propriétaires, tel que l'impôt foncier, au prorata de la totalité des surfaces louées et la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de l'immeuble.

La base de ces impositions et taxes mises à la charge du Preneur s'effectuera selon la quote-part attachée aux Locaux.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-12 . Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

4-12-1 Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

4-12-2 - Assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les

recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur , ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance souscrites par le Locataire devront prendre effet à compter de la date du début du Bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année. Si les activités exercées par le Locataire venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelque soit la date d'entrée effective du Locataire dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les TRENTE (30) jours de son entrée en jouissance, une attestation détaillée de ses polices d'assurance à effet de l'entrée en vigueur du présent bail.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de DEUX (2) jours à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Locataire des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

4-13 . Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur et toute autre personne autorisée visiter l'ensemble des espaces loués, dans le respect des règles de fonctionnement, de sécurité et de confidentialité régissant lesdits Locaux, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, de prévenir au moins HUIT (8) jours ouvrés à l'avance.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de DEUX (2) mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

ARTICLE 5 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €HT) hors taxes et charges, que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance au Bailleur, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil, étant précisé que les trimestres commenceront les 1^{ers} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, par chèque établi à l'ordre du trésor public ou virement

bancaire au compte désigné par le Bailleur. Ce loyer s'entend hors droits, taxes (notamment, taxe sur la valeur ajoutée) et charges.

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

Le premier paiement du loyer, calculé *pro rata temporis* sur la première année, sera réalisé à la date d'entrée en vigueur du bail.

ARTICLE 6 - Indexation du loyer

Le loyer ci-dessus fixé sera augmenté ou diminué de plein droit à chaque échéance annuelle, sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire, et subira une variation égale à celle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de l'indexation, il sera tenu compte de :

- comme indice de base :
 - pour la première indexation, le dernier indice ILAT publié par l'INSEE à la date d'entrée en vigueur du bail ;
 - par la suite, l'indice ILAT ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation des loyers.
- à titre d'indice de comparaison : ILAT – 1T2019 (113.88)

L'indice ILAT correspondant au trimestre de l'indice de base et publié l'année suivante.

Si l'indice INSEE retenu cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de remplacement, par un indice équivalent choisi d'accord entre les Parties, ou à défaut par voie d'expertise effectuée par un seul expert désigné, soit d'un commun accord entre les Parties, soit par ordonnance.

ARTICLE 7 – Retard de paiement

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 par le PRENEUR en vertu du présent bail, le Bailleur bénéficiera de plein droit, TRENTE (30) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de CINQ POUR CENT (5%) de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de DEUX (2) points, sans que cette clause autorise pour autant le Preneur à différer son obligation.

ARTICLE 8 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, en un chèque dont quittance sous réserve d'encaissement, la somme de SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7 500.00 € HT) correspondant à un terme de loyer hors charges et hors taxes (un trimestre de loyer HT) à titre de dépôt de garantie.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 9 - Résiliation

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit UN (1) mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le Preneur encourrait une astreinte de CENT EUROS (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de CINQUANTE POUR CENT (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

ARTICLE 10 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 11 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur : à son siège social,
- Le Preneur à l'adresse du 3 rue TARFAYA – 31400 TOULOUSE.

LISTE DES ANNEXES JOINTES AU BAIL
Annexe 01 : Délibération du Conseil de la Métropole pour la délégation Président DEL20-0421
Annexe 02 : Plan des Locaux Loués
Annexe 03 : Diagnostic de performance énergétique

Annexe 04: Délibération tarifaire pour les surfaces locatives tertiaires du B612 DEL-17-0706

Fait à Toulouse,

Le _____,
En deux exemplaires originaux,

Pour le BAILLEUR
TOULOUSE METROPOLE
Vice-Présidente Toulouse Métropole

Madame Dominique FAURE

Pour le PRENEUR
ESSP
Président ESSP

Monsieur Thierry RACAUD

APPENDIX I
Plan of SUB-LEASED PREMISES

?

Surface Lot attribué à ESSP

