

N° : DP 20/397

DECISION DU PRESIDENT

BAIL COMMERCIAL ACCORDE A LA SAS LE TEMPS D'UN SERVICE - AVENUE EDOUARD HERRIOT - TOULON

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le Code du Commerce,

VU le décret n° 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 20/07/4 du 15 juillet 2020 portant délégations au Président et au Bureau,

VU le bail à loyer établi entre la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et l'Association « Le temps d'un service » relatif à la location d'un local de 30 m², sis au rez de chaussée du 51 avenue Edouard Herriot, à TOULON (83 200) pour une durée de 3 ans renouvelable à compter du 1er juin 2011,

VU le courrier du 10 octobre 2019 par lequel l'Association « Le temps d'un service » sollicite un partage des locaux avec une Société par Actions dans le cadre de la cession de son activité de service à la personne et de sa concentration sur son activité liée à l'hébergement social,

VU le courrier du 10 juin 2020 par lequel « Le temps d'un service » sollicite l'établissement d'un bail professionnel avec l'Association « Le temps d'un service » pour l'occupation d'un bureau de 10 m², dans le cadre de son activité liée à l'hébergement social et d'un bail commercial, avec la SAS « Le temps d'un service » pour l'occupation de 20 m² de locaux commerciaux, au rez de chaussée du 51 avenue Edouard Herriot, à TOULON (83 200),

VU le projet de bail commercial ci-annexé,

CONSIDERANT que la Métropole est propriétaire du lot 2000 de l'ensemble immobilier « Résidence du Pont Neuf », édifié en 2009, et situé 51 avenue Edouard Herriot, à TOULON (83 200), comprenant un local d'une surface de 30 m²,

CONSIDERANT que le local de 30 m² est occupé depuis le 1er juin 2011 par l'association « Le temps d'un service » dans le cadre de son activité de service à la personne,

CONSIDERANT les différents échanges intervenus entre la Métropole « Toulon Provence Méditerranée » et l'Association « Le temps d'un service » relatifs à la division du local et l'octroi d'un bail commercial à destination de la SAS « LE TEMPS D'UN SERVICE » pour son activité de service à la personne,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée souhaite permettre à la SAS « Le temps d'un service » de développer son activité liée au service d'aide et d'accompagnement à domicile, en lui donnant à bail commercial un local d'une surface de 20 m² au rez de chaussée du 51 avenue Edouard Herriot à Toulon, moyennant le versement d'un loyer principal mensuel Toutes Taxes Comprises et Hors-Charges de 480 € (quatre-cent quatre-vingt euros TTC HC),

CONSIDERANT qu'il appartient à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, dans le cadre de ses compétences, de délivrer les autorisations nécessaires,

DECIDE

ARTICLE 1

DE SIGNER avec la SAS « Le temps d'un service » un bail commercial prenant effet le 01 octobre 2020, moyennant le versement d'un loyer principal mensuel de 480 € (quatre-cent quatre-vingt euros TTC HC), dans les conditions qui y sont définies.

ARTICLE 2

DE DIRE que les recettes afférentes à cette occupation seront imputées sur le Budget annexe du Transport, section de fonctionnement, chapitre 70, article 70323.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affichée sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **23 SEP. 2020**

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La Métropole « Toulon Provence Méditerranée »,
créée par décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017, ayant son siège social à l'Hôtel
de la Métropole, 107, Boulevard Henri Fabre – CS 30536 – 83041 Toulon Cedex 9, identifiée
au répertoire SIRENE sous le numéro 248 300 543, représentée par son Président,
Monsieur Hubert FALCO, agissant en vertu de la décision n°

Ci-après désignée, la « Métropole Toulon Provence Méditerranée », « MTPM » ou « Le
Bailleur »,

D'une part,

Et

La SAS « LE TEMPS D'UN SERVICE »

Société par Actions Simplifiées, domiciliée 51, Avenue Edouard Herriot – Quartier « Le Pont
Neuf » à Toulon (83200), immatriculée au RCS de Toulon (83) sous le numéro SIRET 881
688 519 00019 représentée par Mr Gervais BAUDRY, en sa qualité de président, demeurant
271, Chemin du Jonquet, Bât B, Résidence les Primeroses à Toulon (83200) dûment habilité
à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « le Locataire » ou « Le Preneur »,

D'autre part,

Il est exposé ce qui suit :

La Métropole « Toulon Provence Méditerranée » (TPM) est propriétaire du lot 2000 de
l'ensemble immobilier « Résidence du Pont Neuf », édifié en 2009, et situé 51 Avenue
Edouard Herriot, à TOULON (83200), comprenant un local d'une surface de 30 m².

Ce local a été occupé à compter du 1^{er} juin 2011 par l'association « Le temps d'un service »
dans le cadre d'un bail à loyer professionnel d'une durée de 3 années, pouvant être
reconduit pour une nouvelle période déterminée conjointement et expressément par
avenant.

En date du 17 décembre 2019, Monsieur Gervais Baudry, directeur de l'association « Le
temps d'un service », a informé la Métropole « Toulon Provence Méditerranée » du projet de

création d'une SAS ayant pour objet l'exercice de l'activité de « service à la personne », tout en maintenant l'activité associative, ainsi que du souhait de domicilier l'activité de ces deux entités dans le local de 30 m² situé 51 Avenue Edouard Herriot, à TOULON (83 200).

Pour faire suite aux différents échanges avec Monsieur Gervais Baudry, directeur de l'association, la Métropole « Toulon Provence Méditerranée » a donné son accord de principe sur la division du local de 30 m² environ situé 51 Avenue Edouard Herriot, à TOULON (83 200) en deux parties, l'une de 20 m² faisant l'objet d'un bail commercial avec la SAS « Le temps d'un service », l'autre d'une surface de 10 m² faisant l'objet d'un bail à loyer avec l'association « Le temps d'un service », les deux baux prenant effet à compter du 1^{er} octobre 2020.

Compte-tenu de la disposition du local, l'exécution des deux baux ne pourra être dissociée.

Ceci exposé les parties conviennent ce qui suit :

Le Bailleur donne à bail commercial (article L145-1 et suivant du code du commerce) au Preneur qui l'accepte le local désigné ci-après aux charges, clauses et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter :

Article 1 – Objet

Le Bailleur met à disposition de la **SAS « LE TEMPS D'UN SERVICE »**, domiciliée 51, Avenue Edouard Herriot – Quartier « Le Pont Neuf » à Toulon (83200), immatriculée au RCS de Toulon (83) sous le numéro SIRET 881 688 519 00019, **un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 51, avenue Edouard Herriot – Quartier « Le Pont Neuf » à Toulon, d'une surface d'environ 20 m², pour y exercer son activité de « Service à la personne », conformément au plan joint en annexe.**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité.

Article 2 – Désignation des biens loués

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées étant données à caractère indicatif, le Preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence, en plus ou en moins dans la limite de 5%, fera le profit ou la perte du preneur.

Article 3 – Loyer

Article 3-1 Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors taxe hors charges de 4 800 € HT (quatre mille huit cents euros HT HC), soumis à la TVA en vigueur, soit 20 % au 1er octobre 2020 ; soit un **loyer principal annuel Toutes Taxes Comprises et Hors-Charges de 5 760 €** (cinq mille sept-cent soixante euros TTC HC) que le locataire s'oblige à payer à la Métropole TPM d'avance et mensuellement.

Le Preneur s'acquittera de cette somme auprès de la Trésorerie municipale de TOULON.

Le loyer est considéré hors charges, étant entendu que le Preneur fera son affaire personnelle de toute(s) taxe(s) et abonnement(s) au(x) réseau [x] suivants : gaz, téléphonie, ADSL... pour lesquels la responsabilité du Bailleur ne pourrait être engagée.

Par conséquent, le Preneur contactera directement les fournisseurs correspondants en son nom, pour son compte, à ses frais et sous sa responsabilité.

Tout retard de paiement du loyer ou de la provision sur charges prévue à l'article 4 ci-après pourra donner lieu au versement d'intérêts selon la législation en vigueur.

Faute de paiement d'un terme de loyer ou de charges et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, conformément à l'article 6-2 ci-après.

Article 3-2 Dépôt de garantie

Pour la **garantie** de l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur la somme de 1 200 € (mille deux cents euros) correspondant à un **trimestre de loyer en principal**, hors taxes, hors charges.

Ce dépôt de garantie ne sera remboursé au Preneur qu'après vérification de l'état des lieux, remise des clés, et paiement au Bailleur de toutes sommes lui restant dues.

Il sera augmenté en même temps et de la même manière que le loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même terme de loyer.

Il sera conservé par la Métropole TPM pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé sans porter intérêts.

Article 4 – Charges et Impôts

Article 4-1 Eau et électricité

Les contrats concernant l'eau et l'électricité demeureront au nom du Bailleur. Les factures des abonnements et des consommations seront réglées par le Bailleur et répercutées au Preneur en fonction des index relevés sur ses compteurs divisionnaires et réparties en fonction de la surface occupée : SAS « Le temps d'un service » 20 m² : 2/3, Association « Le temps d'un service » 10 m² : 1/3.

Afin de faciliter la gestion administrative de cette refacturation, une provision sur les consommations individuelles d'eau et d'électricité sera **payée en même temps** que chaque échéance de loyer. Une régularisation sera effectuée à la fin de chaque exercice comptable en fonction des index relevés sur les compteurs divisionnaires.

Le Locataire paiera en sus du loyer et à la même échéance **une provision mensuelle au titre de cette refacturation d'un montant de 30 € (trente euros) mensuelle TTC (Soit 25 € HT + TVA en vigueur à 20 %)**. Le montant de cette provision pourra être réajusté afin de s'adapter au mieux à la facturation.

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur en fin d'exercice.

Article 4–2 Charges

Le Locataire supportera toutes les charges et dépenses locatives ainsi que celles incombant normalement au Bailleur, à l'exception des dépenses qualifiables de grosses réparations au sens strict de l'article 606 du code civil conformément à l'article 9 ci-après.

Article 4–3 Impôts, taxes et redevances

Le Locataire remboursera au Bailleur tous impôts, taxes et redevances afférents aux lieux loués, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière, lesquelles seront répercutées, au prorata de la surface occupée, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, le Bailleur entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

S'il existe plusieurs locataires dans le même ensemble immobilier, la répartition des charges, impôts, taxes, redevances, et coût des travaux se fera au prorata de la surface exploitée, sachant que la surface exploitée est d'environ 20 M².

Le Locataire acquittera également tous impôts, constitutions et taxes auquel il est ou sera assujéti personnellement, Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail.

Article 5 – Révision du loyer

Article 5.1 – Indexation annuelle du loyer

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à **l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.**

Le réajustement du loyer se fera automatiquement, de plein droit, chaque année en date du 1^{er} octobre, et pour la première fois le 1^{er} octobre 2021, en fonction des variations subies par l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE et avec pour référence de départ, l'indice connu à la prise d'effet du dit bail, soit **l'indice ILC du 2^{ième} trimestre 2020**, selon la formule :

$$L(n) = L(n-1) \times (I(n) / I(n-1))$$

L(n) = loyer HT HC suite révision – période du 01/10/n au 30/09/n+1

L(n-1) = loyer HT HC avant révision – période du 01/10/n-1 au 30/09/n

I(n) = indice ILC du 2^{ième} trimestre de l'année civile en cours

I(n-1) = indice ILC du 2^{ième} trimestre de l'année civile précédente.

et sans qu'il y ait besoin d'une notification préalable.

Si l'indice des loyers des loyers commerciaux (ILC) sur lequel le loyer est indexé cesse d'être publié sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou réglementairement substitué avec un coefficient de raccordement ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable pour

une raison quelconque, il sera substitué à cet indice d'un commun accord par les parties par l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables. A défaut d'accord, un arbitre sera choisi d'un commun accord ou désigné par ordonnance du Président du TGI du lieu de situation de l'immeuble saisi par la partie la plus diligente à frais partagés par moitié.

En cas de remplacement de l'ILC par un autre indice en cours d'exécution de la présente, il sera fait application de plein droit du nouvel indice de substitution édité par le Ministère de l'Economie, sans qu'il soit nécessaire d'établir un avenant.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 5.2 – Indexation triennale du loyer

Le Bailleur pourra également réviser le loyer fixé ci-dessus trois ans au moins après la date de prise d'effet du bail ou après le point de départ du bail renouvelé conformément à l'article L145-38 du code de commerce.

Les mêmes dispositions concernant l'indice retenu que celles figurant à l'article 5-1 ci-dessus s'appliquent.

Article 6 – Durée - résiliation du bail

Article 6.1 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années.

Il débutera le 1er octobre 2020 et prendra fin le 30 septembre 2029.

Le Preneur pourra mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale sous réserve d'en avertir le Bailleur dans les conditions de forme et de délai prévues par l'article L145-4 du code de commerce.

La Métropole TPM aura la même faculté dans les conditions, formes et délais prévus par l'article L145-4 du code de Commerce susmentionné.

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité de la part du Bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du Preneur si la destruction lui est imputable.

Article 6.2 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toute somme due en vertu des présentes (loyers, redevances d'occupation, charges, taxes, pénalités, frais de poursuite et autres) ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail, UN mois après une mise en demeure demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, par simple ordonnance du Juge des Référés qui pourra prononcer l'expulsion du Preneur.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux engagés par le Bailleur à rencontre du Preneur, seront à la charge du Preneur et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur sans préjudice de son droit à dommages et intérêts.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 6.3 – Résiliation du bail

Outre la mise en œuvre des clauses prévues à l'article 6-1 ci-dessus et de la clause résolutoire prévue à l'article 6-2 ci-dessus, le présent bail pourra être résilié dans les cas, conditions de forme et de préavis prévus par le code de commerce (Livre 1^{er} Titre IV, Chapitre V), dont notamment :

A l'initiative du Bailleur, en cas de:

- Démolition totale des biens loués
- Opération de restauration immobilière ou projet de renouvellement urbain
- Transformation à usage principal d'habitation des biens loués par reconstruction, rénovation ou réhabilitation
- Arrêté de péril imminent frappant les biens loués.

A l'initiative du Locataire en cas :

- Départ à la retraite ou bénéfice d'une pension d'invalidité, à tout moment
- Décès du Locataire
- A la fin de chaque période triennale, sans motif particulier.

Article 7– Etat des lieux :

Un état des lieux sera établi contradictoirement, à l'entrée dans les lieux du preneur et lors de leur restitution, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

En cas de désaccord, cet état des lieux sera établi par un Huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Article 8 – Destination des biens loués

Le Preneur utilisera les lieux loués uniquement dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif de service à la personne, ainsi qu'à toute activité s'y rapportant directement.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Tout changement de destination doit être expressément et préalablement autorisé par le Bailleur, le cas échéant, il sera fait en sorte que ce dernier ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Article 9 – Travaux

Le Preneur reconnaît que les lieux loués, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

Le Preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et d'aménagement restent à sa charge y compris les travaux ordonnés par l'Autorité Administrative visant à adapter les locaux aux normes en vigueur et à venir.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant la durée du bail et il devra assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil définies comme suit :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, chauffage, ventilation et installation téléphonique, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état. Il prendra à sa charge les contrats de maintenances relatifs à la climatisation et aux installations électriques (dont chauffage).

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du Preneur, le Bailleur pourra se substituer au preneur, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, faire dans les lieux loués aucune démolition, aucun percement de murs, planchers ou voutes, aucune construction, aucun changement de distribution, sans autorisation expresse préalable écrite de la Métropole TPM.

Tous les travaux réalisés par le Preneur deviendront la propriété du Bailleur, sans indemnité, à la fin du bail, sans préjudice pour ce dernier de la possibilité d'exiger la remise en état des biens loués dans leur état initial au départ du Locataire.

Le Preneur fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du bail et pendant toute la durée du bail, du maintien en conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui sera exercée dans les dits locaux.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, notamment l'eau, le gaz, l'électricité, sauf carence ou défaut d'entretien des équipements normalement à la charge du Bailleur.

Etat prévisionnel des travaux envisagés dans les 3 ans : Néant

Le Preneur souffrira tous travaux exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait VINGT et UN jours.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur laissera le Bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du Bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le Preneur laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le Bailleur.

Le Preneur laissera visiter lesdits locaux par le Bailleur, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Le Bailleur devra tenir informé le Preneur de la date et l'heure de ces visites avec un préavis de 8 jours.

Article 11 – Assurances et recours

Le Locataire s'oblige à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une assurance pour tous les risques locatifs pouvant survenir (incendie, bris de glace, dégât des eaux, dommage électrique, inondation, vol, explosion, bris, vandalisme, refoulement d'égouts et de canalisations, effondrement, recherche de fuites, etc...) ainsi que pour tous les risques divers, outre les biens désignés au présent bail commercial, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériels et marchandises.

Il devra faire assurer les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison de l'activité exercée notamment à l'égard des biens, des voisins et des tiers.

Il devra également souscrire une garantie au titre des dommages immatériels subis, notamment les pertes d'exploitation.

Il devra faire incorporer dans son contrat d'assurance une clause de renonciation à tout recours contre la Métropole TPM.

Il devra justifier de la souscription de ses polices d'assurance et de l'acquit des primes, à son entrée dans les lieux, à toute réquisition du Bailleur et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver le risque.

Le Preneur devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie à l'intérieur des locaux objets du présent bail soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Si les lieux viennent à être détruits totalement ou partiellement par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, celui-ci pourra résilier le bail de plein droit sans indemnité pour le Locataire et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation du présent bail aux torts exclusifs du Preneur.

Article 12-Cession du bail-sous-location-location gérance :

La location est consentie personnellement au Preneur. Il ne pourra en aucun cas sous-louer en tout ou partie les biens loués ni même les prêter.

Il ne pourra pas non plus céder son bail à titre gratuit ou onéreux, si ce n'est à son successeur dans son propre commerce et avec l'accord écrit de la Métropole TPM.

Dans ce cas, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail pendant toute sa durée et son renouvellement éventuel dans la limite de TROIS ans à compter de la cession.

Les conditions de la cession devront être notifiées dans la demande d'autorisation de cession afin que la Métropole TPM puisse faire connaître son éventuelle intention d'exercer son droit de préemption dans un délai d'UN mois et acquérir le fonds de commerce à ces conditions.

Conformément à l'article 1690 du Code Civil, l'acte de cession devra être signifié à la Métropole TPM qui pourra bénéficier d'un nouveau délai de DEUX mois pour exercer éventuellement son droit de préemption. L'absence de respect de cet alinéa entraînera la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du Preneur.

Le Locataire ne pourra pas donner son commerce en gérance sous quelle que forme que ce soit, qu'avec l'autorisation écrite et préalable de la Métropole TPM qui pourra exiger la caution solidaire de personnes physiques solvables.

Article 13-Renonciation au droit de préemption du locataire:

En cas de cession des locaux loués, le Bailleur ne sera pas tenu de faire bénéficier le Preneur du droit de préemption prévu par l'article L 145-46-1 du code de commerce. En effet, le Preneur accepte expressément, par les présentes, de renoncer à invoquer le bénéfice de ce droit prévu audit article.

Article 14 – Obligations particulières du preneur

Outre les diverses obligations mises à la charge du Locataire prévues aux articles ci-dessus, ce dernier s'engage, notamment, à :

- Exploiter son commerce et le garnir suffisamment de matériels et d'objets mobiliers lui appartenant personnellement en quantité et valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de ses accessoires.
- Souscrire tous les abonnements nécessaires à son exploitation et payer les consommations correspondantes.
- Assurer une parfaite propreté des lieux loués et de leurs abords.
- Faire son affaire personnelle de l'élimination de tous les déchets liés à son activité.
- Se conformer à toutes les réglementations relatives à la sécurité, l'hygiène, la salubrité, l'urbanisme.

- Respecter tout règlement sanitaire, de police, relatif aux enseignes, ou aux terrasses.
- Respecter tout règlement de copropriété ou intérieur.
- Ne rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devra toujours rester libres d'accès.
- Ne pas troubler la jouissance paisible du voisinage et ne pas causer de nuisances de quelle que nature que ce soit.
- Ne pas détenir de matières polluantes ou malodorantes.
- Ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter.
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.
- Veillera à ce que la tranquillité du site ou la jouissance paisible des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.
- S'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord du Bailleur et dans le cas où l'activité du Preneur le nécessiterait.
- Ne pas habiter dans les lieux loués, de jour comme de nuit, cette utilisation des locaux étant rigoureusement interdite.

Article 15 – Restitution des lieux

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les annexes écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail après complet déménagement et avant la remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du Preneur.

Article 16 – Préambule

Le préambule fait partie intégrale de la présente convention et a valeur contractuelle.

Article 17 – Enregistrement

Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement aux frais et à la diligence du Locataire

Article 18– Election de domicile – Attribution de juridiction

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

- le Bailleur en son siège social,
- Le Preneur en son siège social.

Les parties s'efforceront de régler amiablement leurs différends. Tous les litiges pouvant survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des lieux loués.

Fait en deux exemplaires originaux.

Fait à Toulon,

Le

LE PRENEUR

Monsieur Gervais BAUDRY

**Président de la SAS
« LE TEMPS D'UN SERVICE »**

LE BAILLEUR

M. Hubert FALCO

**Président de la Métropole
TOULON-PROVENCE-MEDITERRANEE**

TPM RESIDENCE LE PONT NEUF

Ressaut de 2 cms de haut avec chanfrein arrondi

Aménagement d'un local

VERT

