



MAISON DE SANTE DU FEZENSAC

BAIL PROFESSIONNEL

Entre les soussignés :

La Communauté de Communes « D'Artagnan en Fezensac », dont le siège social est situé 18 rue des Cordeliers – 32190 Vic-Fezensac, N° SIRET 243 200 607 , représentée par Barbara NETO, en sa qualité de Présidente, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

ci-après dénommé « le Bailleur »,

d'une part,

ET

**** Personne physique :***

..... (prénom) (nom), exerçant la profession de (préciser), demeurant (adresse), né(e) le (date), à (lieu), de nationalité (préciser),

**** Personne morale :***

..... (dénomination sociale), (forme), au capital de (capital) €, dont le siège social est situé (siège social), RCS (RCS), (numéro SIREN), représentée par (prénom) (nom), en sa qualité de (qualité) ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

ci-après dénommé(e) « le Preneur »,

d'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Par la construction de la Maison de Santé Pluri-professionnelle, la communauté de communes « D'Artagnan en Fezensac » a décidé de soutenir le projet porté par certains professionnels de santé du territoire qui vise à répondre notamment aux objectifs suivants :

- . assurer le renouvellement des praticiens en place ainsi que la continuité des services médicaux pour lutter contre la désertification médicale
- . permettre un parcours de soin adapté au vieillissement de la population

- . développer une diversité accrue de l'offre sanitaire
- . favoriser l'accès aux nouvelles technologies et développer à terme un projet de télémédecine
- . créer un réseau dynamique et une démarche qualité répondant aux attentes de la population

Le Bailleur loue au Preneur les locaux ci-après désignés pour y exercer la profession de :

.....

Cela exposé, il a été convenu ce qui suit :

Objet - Régime juridique - Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Le Bailleur donne à bail par les présentes au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés les « locaux », aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et aux stipulations ci-après, ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil qui n'y sont pas contraires.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat, les prescriptions des lois et règlements.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années qui commencera à courir le 1^{er} juillet 2022 pour se terminer le 30 juin 2028.

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas le renouveler, à condition de respecter un préavis de 6 mois. A défaut, le contrat se renouvellera tacitement pour une durée de six années.

Pendant le cours du bail, le Preneur pourra à tout moment, en respectant un préavis d'au moins 6 mois, donner congé au Bailleur.

Les notifications visées au présent article devront être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Locaux

Article 3 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Les locaux sont situés dans un bâtiment à usage professionnel situé sur la commune de Vic-Fezensac (32190 Gers), lieu-dit au Blanchet, chemin de la Téoulère. Ce bâtiment comprenant des parties communes, est élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, avec terrain autour en nature de parkings et espaces verts, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Nature	Contenance
AS	53	Au Blanchet – Chemin de la Téoulère		59 a 02 ca

Le locataire aura à sa disposition :

- Nombre de pièces :..... pour une surface totale de.....m²
- Un cabinet de toilette avec lavabo et WC.....m²

Un parking de 25 places, à l'arrière du bâtiment, à l'usage exclusif des professionnels de santé exerçant sur le site. Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les occuper déjà et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer ni indemnité. Il déclare également que le bailleur lui a communiqué lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Le bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation en locaux professionnels

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'usage de cabinet médical ou para-médical, à l'exclusion de toute autre utilisation à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Article 5 - Délivrance - État des lieux initial

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Il reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur le montant du loyer, a tenu compte de ce qu'il prend en charge ces travaux au lieu et place du Bailleur et entend, par le présent engagement, décharger ce dernier de toutes obligations à ce titre, et ce, par dérogation expresse à l'article 1719 du code civil.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 6 - État des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles [L. 125-5](#) et [R. 125-26](#) du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques et ceux liés au radon, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées au titre catastrophes technologiques et naturelles, sont annexés au présent contrat.

Le bailleur déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral pris le 29 juillet

2008 (PPRI VIC-FEZENSAC) et arrêté préfectoral pris de 30 avril 2003 (PPR RGA VIC- FEZENSAC), le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation et retrait- gonflement d'argiles.

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurer ci- annexées. A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 (très faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 16 mai 2013, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Article 7 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles [L. 134-1](#) et [L. 134-3-1](#) du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Article 8 - Risques de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige aussi à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués ou l'immeuble.

Conditions financières

Article 9 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de (prix) € hors droits et hors charges que le Preneur s'oblige à payer (d'avance ou à terme échu) au Bailleur. Il n'est pas soumis à la TVA.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à (nombre à indiquer) % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Article 9 bis - Indexation du loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera selon l'évolution de l'indice trimestriel de référence des loyers établi par l'INSEE.

Au 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 01/01/2023, le loyer sera réajusté en fonction du taux de variation dudit indice.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice initial retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du (trimestre à indiquer).

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite. Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Article 10 - Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges ci-après :

- chauffage et, s'il en existe, climatisation des locaux loués et des parties communes ;
- dépenses de fonctionnement, d'entretien, de maintenance et de nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- ligne téléphonique de l'ascenseur ;
- ligne internet ;
- EDF ;
- consommation d'eau ;
- assainissement ;
- redevance spéciale SICTOM ;
- taxe sur les ordures ménagères ;
- contrat de maintenance de la téléphonie SPIE à compter de 2023 ;
- cotisation annuelle des écrans TV internes à compter de 2023.

La répartition s'effectuera selon les modalités annexées au présent bail.

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur.

Le décompte de régularisation des charges est adressé au Preneur qui dispose d'un délai d'un mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de service fourni aux occupants de l'immeuble.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Article 11 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Le Preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, ou taxes dont il est le redevable et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

Garanties

Article 12 - Dépôt de garantie

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur la somme de (montant total) €, à titre de dépôt de garantie, au plus tard, le (date).

Le défaut de paiement à cette date constituerait une condition résolutoire du présent bail qui, sauf renonciation du Bailleur, autoriserait celui-ci à poursuivre l'expulsion du Preneur sur simple ordonnance de référé.

Ce dépôt est affecté à la garantie du paiement de toutes sommes dues par le Preneur ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable de son fait et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

Article 13 - Garnissement

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment équipés conformément aux usages de sa profession.

Article 14 - Assurances

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande du Bailleur, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Conditions d'occupation

Article 15 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles [1728](#) et [1729](#) du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle et devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

En toute hypothèse, il est interdit au Preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier et, le cas échéant, sous réserve des autorisations administratives que le Preneur devra requérir à sa diligence et à ses frais ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Article 16 - Respect des prescriptions administratives et autres

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requis par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.

Article 17 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

Article 18 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance. Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 19 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et au contraire en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Article 20 - Occupation personnelle - Interdiction de cession et de sous-occupation

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués.

Il lui est interdit de :

- concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- céder ou apporter son droit au présent bail ;
- sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués.

Entretien - Travaux

Article 21 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs et ceux qui seraient spécifiques à l'activité professionnelle qu'il y exerce. Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-

dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur édictée ci-dessus.

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'elle sera nécessaire ou utile, à la mise en oeuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 22 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer dans les plus brefs délais tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessités.

Le Preneur devra déposer puis reposer dans les meilleurs délais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 23 - Transformations et améliorations des locaux par le Preneur - Accession

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de gros murs, de plafonds ou de planchers, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Ils devront être conduits dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées et sous le contrôle d'un maître d'oeuvre diplômé. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic. Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Le Preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de celui-ci.

Le Bailleur se réserve le droit de demander, au départ du Preneur, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

Dispositions finales

Article 24 - Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

Article 25 - Restitution des locaux

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 26 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter, délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance compétent.

Dispositions diverses

Article 27 - Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 28 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 29 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son siège social ou domicile.

Fait à Vic-Fezensac, le 2022.

en 2 exemplaires dont un original a été remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signatures des parties