

L'AGGLO

Beziers
méditerranée

HÔTEL D'ENTREPRISES DE MERCORENT

**P.A.E. de Mercorent
280 rue Nicolas Joseph Cugnot
34 500 Béziers**

N° de convention

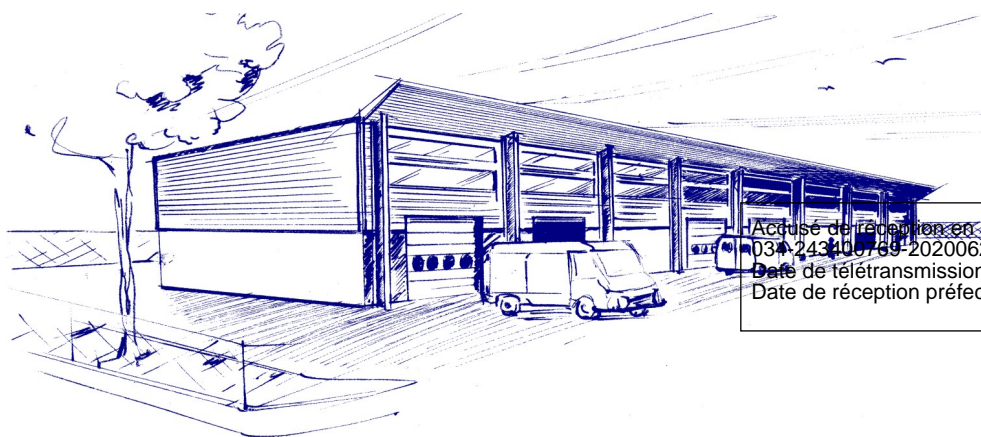
2 0 2 0 C 6 0 6

BAIL PRÉCAIRE ET DÉROGATOIRE

*non soumis au statut des baux commerciaux
(article L145-5 du Code de Commerce)*

Lot n°1

Preneur : G2A MEDICAL



Accusé de réception en préfecture
034 24340769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Article 1 - DESIGNATION DES LIEUX.....	5
Article 2 - DUREE.....	5
Article 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES.....	6
Article 4 - CHARGES ET CONDITIONS.....	6
Article 5 - ASSURANCES.....	10
Article 6 - RESPONSABILITE.....	11
Article 7 - VISITE DES LIEUX.....	12
Article 7 - VISITE DES LIEUX.....	12
Article 8 - TOLERANCES.....	12
Article 9 - REDEVANCE & CHARGES.....	13
Article 10 - DEPOT DE GARANTIE.....	14
Article 11 - REVISION DE LA REDEVANCE.....	14
Article 12 - DECLARATION DU BAILLEUR.....	14
Article 13 - SOUS-LOCATION.....	14
Article 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	15
Article 15 - EXTINCTION DE CONTRAT.....	15
Article 16 - ELECTION DE DOMICILE.....	16
Article 17 - ENREGISTREMENT.....	16
Article 24 - ETAT DES RISQUES NATURELS & TECHNOLOGIQUES.....	16
Article 25 - CONDITIONS PARTICULIERES DIVERSES.....	16
ANNEXES.....	17

Accusé de réception en préfecture 034-243400769-20200625-DC2020-226-DE Date de télétransmission : 29/06/2020 Date de réception préfecture : 29/06/2020

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM)

ayant son siège social au Centre d'affaires Wilson – Quai-Ouest

39 Boulevard de Verdun

CS 30567 – 34 536 Béziers,

identifiée sous le numéro SIRET 243 400 769 00093

représentée par M. Pascal RESPLANDY, Conseiller Communautaire délégué à la Commande Publique, aux Affaires Juridiques, au Contrôle de gestion et au Système d'Information habilité à l'effet de la présente par arrêté n°83 du 2 mai 2014, publié le 6 mai 2014.

**Désignée ci-après « LE BAILLEUR » ou « LA CABM »
D'UNE PART,**

ET

La SARL G2A MEDICAL

ayant son siège social au 798 Chemin rural 19 La Fonaine Leche Frite 34500 Béziers

identifiée sous le numéro SIRET 82240040400015 et immatriculée sous le n°822 400 404 au RCS de Béziers ,représentée par Monsieur Dominique GIL agissant aux présentes conformément à sa nomination en qualité de *gérant en exercice*, dûment habilité.

**Désignée ci-après « LE PRENEUR »
D'AUTRE PART,**

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le Bailleur, soucieux de mettre en œuvre une politique locale de développement économique créatrice de richesse pour le territoire de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM), a mis en place un ensemble immobilier dénommé « Atelier-relais » ou encore « Hôtel d'Entreprises ». Ce projet d'Atelier-relais Mercorent constitue ainsi une solution immobilière destinée à accueillir provisoirement des entreprises en phase de développement.

Avis de récépissé de l'Entreprise de
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Remontée des entreprises 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Ce dispositif, partie intégrante des aides aux entreprises accordées par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, est **réservé aux entreprises présentant un projet d'implantation ou d'extension sur son territoire.**

La conduite de ce projet d'implantation par l'entreprise sur le territoire de la Communauté d'Agglomération constitue un élément fondamental de cette convention, sans lequel la disposition des locaux ne pourrait être conclue. Ces entreprises auront un caractère innovant (technologie, process, service, marketing, social...) et/ou un fort potentiel économique, induisant un développement rapide (valeur ajoutée, emplois). Le marché de ces entreprises devra être, à minima, d'une portée régionale.

Les activités de commerce ou de services aux particuliers sont exclues de ce dispositif.

A la demande expresse du Preneur et pour ses besoins temporaires, le Bailleur met à disposition du Preneur, qui l'accepte, un local à usage d'activités dont il est propriétaire, tel que défini aux conditions particulières des présentes.

Les parties déclarent expressément que le présent bail n'est pas soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce portant statut général des baux commerciaux et, de convention expresse sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, elles entendent déroger aux-dites dispositions du Code de commerce.

En conséquence de quoi, le Preneur reconnaît :

- n'avoir aucun droit à la propriété commerciale sur lesdits locaux, n'avoir aucun droit au renouvellement du présent bail, ni aucun droit à indemnité du fait de l'absence de renouvellement, s'obliger, irrévocablement, à libérer les lieux à l'expiration du terme fixé par le présent bail.

Le présent bail est d'une durée stricte et limitée ; il ne pourra en aucun cas être renouvelé, même par tacite reconduction, ni prorogé au-delà de la date d'expiration prévue.

Accusé de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Article 1 - DESIGNATION DES LIEUX

Le Preneur accepte le local constituant un « atelier-relais » dépendant d'un ensemble immobilier sis 280 rue Nicolas-Joseph Cugnot, P.A.E. de Mercorent – 34 500 Béziers.

Désignation : local d'activité, lot n°1 de 190 m² environ
dont 40 m² de bureau environ

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités et dispense le bailleur à plus amples description.

Article 2 - DUREE

Le présent bail a été consenti et accepté pour une durée de 18 mois :

Date de prise d'effet du bail : 1 juillet 2020

Date de fin du bail : 31 décembre 2021

Date de départ de la redevance : **1er juillet 2020**

Il est rappelé que la présente location est consentie et acceptée dans les conditions prévues à l'article L.145-5 du Code de Commerce, dérogeant aux statuts des baux commerciaux.

Aussi, le bail se terminera irrévocablement après 15 mois sans que le Bailleur ait à donner congé au Preneur. A l'expiration du délai fixé à l'article 2 des présentes, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux même à défaut de dénonciation pour cette date, l'échéance valant congé.

La date d'échéance, fixée à l'article 2 des présentes, emporte cessation du bail et de tous ses effets. De sorte qu'à l'expiration du contrat, le Preneur s'oblige à libérer irrévocablement les locaux.

Au cas où au terme prévu ci-dessus, le Preneur tenterait de se maintenir dans les lieux, il en sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à tout moment, à charge de faire connaître son intention au Bailleur au moins 3 mois par avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Accusé de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Article 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux objets du présent bail sont destinés à l'exercice de l'activité définie ci-après, et à l'exclusion de toute autre :

- Activités administrative et financières en liens avec activités pharmaceutiques, matériels médicaux et chirurgicaux, orthopédie, fourniture dentaires.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la destination contractuelle convenue à l'exclusion de toute autre de quelque nature, importance et durée qu'elle soit à peine de résiliation immédiate du présent bail.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée de la convention, tous travaux les concernant, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Il maintiendra lesdits locaux en état permanent d'exploitation effective et normale selon l'usage prévu ci-dessus.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur ne pourra modifier la destination du local loué sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Article 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Ledit bail a été consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

Article 4.1 - Entretien- réparations

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation, aucune transformation ou amélioration. Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties au jour de l'entrée en jouissance. A défaut, les lieux seront réputés avoir été livré en bon état.

Il en sera de même au jour de la sortie des lieux du Preneur quelle qu'en soit la cause ou l'origine.

Accusé de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Le Preneur maintiendra, à ses frais, les locaux en bon état d'entretien pendant le cours de la convention et supportera toutes les réparations, réfections ou remplacements de toute nature qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de dégradations résultantes de son fait ou de son personnel ou de sa clientèle ou encore d'un usage anormal de la chose.

Pendant le cours du bail, le Preneur devra également réaliser à ses frais tous travaux d'entretiens, de réparation qui seront nécessaires au maintien de l'état du local, notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques et d'éclairage, les portes, fenêtres, rideau de fer, serrurerie et autres fermetures, ferrures, bardages, sanitaires, chauffage, robinetterie et plomberie, revêtements de sols, plafond, chenaux et gouttières etc... ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation à l'intérieur des lieux loués ;
- Respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

Le Preneur reconnaît expressément que la liste ci-dessus est indicative et nullement limitative.

Article 4.2 - Garnissement

Le Preneur tiendra constamment les lieux loués garnis de matériels et marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre au paiement des loyers et de l'exécution des conditions de bail.

Article 4.3 - Transformations, changement de distribution et embellissements

Article 4.3.1 - Conditions générales

Le Preneur ne pourra réaliser dans les lieux loués, de démolition, transformation ou percement de mur ou de cloison qu'après avoir obtenu une autorisation expresse et par écrit du Bailleur et à condition que ces travaux ne puissent en aucun cas nuire à la solidité du local ainsi que de l'immeuble.

Ces travaux s'ils sont autorisés auront lieu sous la surveillance d'un architecte ou Bureau d'Étude technique agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Ses travaux, quand bien même ils seraient autorisés par le Bailleur et exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Étude technique préalablement agréé par le Bailleur, le seront aux risques et périls exclusifs du Preneur.

Le Preneur ne pourra en aucun cas modifier les réseaux existants, ni porter atteinte aux murs porteurs ou aux murs séparatifs.

Article 4.3.2 - Obligation de mise en conformité

Dans le cas où des transformations ou aménagements seraient imposés par un quelconque législation ou réglementation existante ou à venir, ou qui seraient exigées par l'administration, en raison de l'activité (notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène et de sécurité dans les ateliers ou bureaux) ou de l'occupation des lieux par le Preneur, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au Bailleur de leur caractère obligatoire.

Le Preneur en supportera seul la charge, les risques, responsabilités et obligations qui en découlent de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Accusé de réception en préfecture
031 243400769 20200625 DC2020 226 DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Ces travaux seront également exécutés sous la surveillance directe du Bailleur, d'un architecte ou Bureau d'Étude technique agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Article 4.3.3 - Transfert, reprise ou rétablissement des lieux

Les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourraient avoir été imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de contrat, deviendront gratuitement la propriété du Bailleur à l'expiration du présent contrat ou de sa résiliation pour quelque motif que ce soit.

Cette reprise d'office ne s'appliquera pas aux équipements mobiles et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

Étant entendu qu'en toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporé au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du Bailleur de demander la remise des lieux dans leur l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutées sans son autorisation ou entraîneraient une diminution de leur valeur locative.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur sans l'autorisation du Bailleur ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du Preneur ; la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du Bailleur de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment, aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, la remise des lieux dans leur état primitif en cas de travaux non autorisés.

Article 4.4 - Travaux de grosse réparations

Le Preneur supportera les nuisances dues à la réalisation des grosses réparations par le Bailleur, quelle qu'en soit la durée, quant bien même elle excéderait 40 jours, y compris les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, ne doivent pas lui profiter. En outre, le Preneur les supportera sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer.

En cas de détériorations ou dégradation des locaux pouvant donner lieu à réparation par le Bailleur, le Preneur devra l'aviser sans délai des troubles et s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre au Bailleur son droit de recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert, sous peine d'être responsable des aggravations résultant de son silence.

Le Bailleur pourra apporter toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions ou de toute autre manière.

Article 4.5 - Exploitation de l'activité

Le Preneur se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, de même pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux loués une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci au préalable.

Accusé de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de rémission en préfecture : 29/06/2020

Les transformations qui seraient rendues nécessaires pour la mise en conformité aux diverses réglementations seront exécutées par le Preneur dans les conditions précisées à l'article 4.3.2 ci-dessus.

Article 4.6 - Jouissance des lieux

Le Preneur jouira des lieux en bon père de famille et exercera son activité sans discontinuité, sauf période de congés à l'usage dans la profession.

Il veillera à ne pas troubler la jouissance paisible par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

Il se conformera strictement aux indications fournis par le règlement intérieur annexé aux présentes.

Le Preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitée avec le Bailleur.

Il est formellement interdit de stocker des matériaux à l'extérieur. Le terrain est destiné exclusivement aux manœuvres et à la circulation des VL et des PL, aux opérations de chargements et de déchargement. L'ensemble immobilier regroupant plusieurs lots, le Preneur reconnaît avoir pris connaissance des mesures imposées pour la gestion de la circulation des VL et PL.

Article 4.7 - Charges

Le Preneur supportera les coûts d'entretien, de nettoyage, d'éclairage et les charges de ville, de police et de voirie dont les Preneurs sont tenus.

Il supportera de même, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail et au prorata de son temps d'occupation, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et du Parc d'activité économique dont dépend ledit immeuble.

D'une manière générale, le Preneur supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le Bailleur, net de toutes charges.

Article 4.8 - Impôts et taxes

Le Preneur acquittera les contributions personnelles, mobilières et taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité.

Il supportera toutes les taxes et contributions assises sur le bien immobilier, le tout de manière que le loyer fixé soit perçu par le Bailleur, net de toutes charges.

Accusé de réception en préfecture
034240769-20200615-012020-21-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

De son côté le Bailleur :

- S'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été exposé ci-dessus.
- Prendra à sa charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.
- S'oblige à garantir au Preneur la jouissance paisible des lieux.
- Est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture, d'eau, d'électricité, etc ...
- En cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du loyer. En cas de perte ou destruction partielle, le Preneur devra souscrire une police d'assurance couvrant la perte d'exploitation.

Article 5 - ASSURANCES

Le Preneur, pendant toute la durée du bail, est détenteur et gardien unique des biens loués.

Article 5.1 - Polices souscrites par le Preneur

Le Preneur souscrira, avant l'entrée dans les lieux :

- Une police d'assurance « dommages » couvrant le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués pour une valeur correspondant à leur valeur réelle ;
- Une police couvrant sa responsabilité civile, pour les risques matériels et corporels, résultant tant de son propre fait ou du fait de ses préposés, que du fait des biens loués.

Le Preneur devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes lors de l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance, ainsi que, plus généralement, à toute demande du Bailleur pendant la durée du travail.

Il devra, par ailleurs être stipulé, dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification par leurs soins, au Bailleur, de ce défaut de paiement. Le Bailleur aura la faculté de se substituer au Preneur défaillant pour effectuer ce paiement, mais le Preneur devra alors le rembourser.

Il fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En outre, le Bailleur aura la faculté de souscrire toute police complémentaire en cas d'insuffisance des garanties, mais le Preneur devra alors rembourser avec les autres charges.

Accuse de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Article 5.2 - Polices souscrites par le Bailleur

Le Bailleur a souscrit une police d'assurance des dommages pouvant être causés à l'immeuble par l'incendie ou toutes explosions, par les ouragans ou tempêtes, par la chute d'aéronefs ou d'objets tombés de ceux-ci, et par les eaux.

Le Bailleur a également souscrit une police le garantissant contre le recours du Preneur et des tiers.

Article 5.3 - Défaillance du Preneur

Les primes d'assurances des contrats souscrits par le Bailleur en lieu et place du Preneur seront à la charge de ce dernier.

Article 5.4 - Obligation d'information sur le risque assuré

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de toute aggravation des risques résultant soit de l'activité du Preneur, soit de tout autre fait de ce dernier, de façon que le Bailleur puisse adapter la police d'assurance aux circonstances.

Article 5.5 - Cas de sinistres

En cas de sinistre partiel de l'immeuble, le Preneur aura l'obligation de remettre en état le bien ou de le remplacer à l'identique à ses frais. Le Bailleur sur justification, remboursera alors le Preneur du montant de ses dépenses jusqu'à concurrence du montant des indemnités versées au Bailleur par la compagnie d'assurances.

En cas de sinistre total, le choix de la reconstruction ou de non-reconstruction du bâtiment appartient au Bailleur.

Si le Bailleur opte pour la reconstruction, il s'oblige à y procéder dans les moindres délais aussitôt que l'indemnité lui sera versée par la compagnie d'assurance, la durée et les conditions du bail n'étant pas modifiées.

Si le Bailleur n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

Article 5.6 - Renonciation à recours

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets, mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou du trouble de jouissance des lieux loués.

Article 6 - RESPONSABILITE

En matière d'enseigne, le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui, même avec l'accord du Bailleur.

Il devra s'assurer à ce titre et en justifier auprès du Bailleur.

Accusé de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception en préfecture : 29/06/2020

Il fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délais.

De même il fera son affaire personnelle sans recours, de toutes gênes résultant des travaux sur la voie publique ou faits par des voisins.

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les tiers et personnes intervenant pour son compte exclusif et d'une manière générale en raison de son activité.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et, spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourraient être volés, détournés, détruits ou endommagés dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'assurance, la surveillance et la protection des locaux qui lui sont loués et de son contenu et de contracter toutes assurances pour les vols, cambriolages et sinistres dont il vient d'être question.

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions des services collectifs tels que : eaux, électricité, téléphone, réseaux informatiques ou de télécommunications, ordures, égouts, etc ...

Article 7 - VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ou son représentant, et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos et cela, aux heures ouvrables.

Dans les six mois qui précéderont sa sortie, le Preneur devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, aux heures ouvrables et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches indiquant la mise en location ou vente des locaux.

Article 8 - TOLERANCES

Accusé de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent en vertu du bail, de la loi ou des charges, à moins du consentement express et par écrit du Bailleur.

Article 9 - REDEVANCE & CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle défini ci-après payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois.

- **Redevance annuelle HT : 7 560 €. (sur la base de 39,79 €/m² an, hors charges)**
- **T.V.A : Sans Objet**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une avance non remboursable pour charges locatives annuelles définies ci-après, payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois.

- **Avance mensuelle non remboursable pour charges : 79,17 € HT, (sur la base de 5 €/m²/an)**
- **Provision annuelle pour impôt foncier : Sans Objet**

L'avance non remboursable pour charges comprend notamment les frais de nettoyage, d'entretien et de remise en état des parties communes et de leurs installations, qu'elles soient intérieures ou extérieures au bâtiment, les frais liés aux espaces verts, les frais d'enlèvement des déchets et détritux courants, les frais de maintenance de toutes les installations et tous les équipements de sécurité, et tous les frais connexes à la bonne tenue du site.

Toute échéance de redevance ou charges qui n'aurait pas été payée un mois après mise en demeure, portera de plein droit un intérêt de retard au double du taux moyen d'escompte bancaire.

Conformément aux dispositions des articles 256 B et 260-2° du Code Général des Impôts ainsi que des articles 193 à 195 de l'annexe II du Code Général des Impôts, le Bailleur est assujetti à la TVA sur son option pour les activités de location de locaux nus à usage professionnel, objet du présent contrat.

Le Bailleur déclare ne pas opter pour le paiement de la TVA sur les redevances et les charges.

Le Preneur est, par conséquent, exonéré du paiement de la TVA.

Toutes les sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent contrat au titre de la redevance, charges et impôts quelconques, seront versés par le preneur en :

Trésorerie de Béziers
Mme le Receveur municipal
108 avenue Georges Clémenceau
BP 60 404
34 500 BEZIERS

Accusé de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Compte bancaire ouvert à la Banque de France sous le numéro :
C343000000 – clé : 66 – code banque : 30001 – code guichet : 00206

Article 10 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur, une somme représentant deux mois de redevance à titre de dépôt de garantie. Le montant de ce dépôt est précisée ci-après.

Montant du dépôt de garantie : 1 260 €, (sur la base de 2 mois de loyer, hors charges).

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera restitué au Preneur en fin de location, 2 mois au plus tard après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Article 11 - REVISION DE LA REDEVANCE

Les parties conviennent expressément que la redevance ne sera pas réévaluée pendant toute la durée du bail.

Article 12 - DECLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- Qu'il n'est sous l'emprise d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ;
- Qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- Qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- Que son droit de propriété sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

Article 13 - SOUS-LOCATION ET CESSION DU BAIL

Article 13.1 - Sous-location

La sous-location, en tout ou partie, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux, à des sociétés tierces est strictement interdite.

A titre exceptionnel la sous-location partielle est autorisée aux sociétés du même groupe que la société du Preneur, à condition que le Preneur en fasse la demande écrite au Bailleur au plus tard 3 mois après la prise d'effet du bail.

Accusé de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception en préfecture : 29/06/2020

Dans tous les cas, le Preneur restera le seul responsable envers le Bailleur des obligations du présent bail. Le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit vis-à-vis du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

Article 13.2 - Cession du bail

La présente location est consentie à titre personnel.

Toutefois, un simple changement de raison sociale ne mettra pas fin au bail si ce changement est porté préalablement par lettre recommandée avec avis de réception à la connaissance du Bailleur.

Le Preneur ne pourra céder les droits et obligations découlant du présent bail, qu'avec l'agrément préalable et express du Bailleur, sous peine d'extinction du bail.

Toute demande d'autorisation de cession sera signifiée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut d'agrément dans les conditions ci-dessus visées, la cession sera considérée comme irrégulière et inopposable au Bailleur, lequel ne sera plus tenu par les présentes dispositions.

Article 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, notamment l'exploitation sans discontinuité du local, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécution faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur. L'expulsion du Preneur ou tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

Article 15 - EXTINCTION DE CONTRAT

En fin de contrat ou en cas de rupture, quelle qu'en soit la cause, Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au Bailleur le coût de la remise en état ; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clefs.

Le Preneur devra justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.

Un état des lieux contradictoire sera dressé au plus tard un mois avant l'expiration du bail ; il sera vérifié après le déménagement et avant la remise des clefs. Cet état des lieux comprendra notamment les relevés des réparations à effectuer éventuellement et des aménagements à supprimer incombant au Preneur.

Accusé de réception en préfecture
en 23 motifs n°200625-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de dépôt en préfecture : 29/06/2020

Le Preneur devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le Bailleur ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du Preneur le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.

Les travaux et embellissements effectués par le Preneur dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du Bailleur, hormis les équipements mobiles et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, tel que précisé à l'article 4.3.2 des présentes.

Article 16 - ELECTION DE DOMICILE

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

- le Preneur en son siège social tel qu'indiqué en-tête des présentes,
- le Bailleur en son siège social tel qu'indiqué en-tête des présentes.

Article 17 - ENREGISTREMENT

Les parties décident d'un commun accord que le présent acte ne sera soumis à aucune formalité d'enregistrement à moins qu'une des parties ne le demande et dans ce cas à ses frais.

Article 18 - ETAT DES RISQUES NATURELS & TECHNOLOGIQUES

En vertu du Décret n°2005-134 du 15 février 2005, un état des risques naturels et technologiques majeurs existant sur la commune du lieu de situation du bien loué est annexé aux présentes.

Le Bailleur déclare que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

Il a été dressé un état des risques en date de la signature du bail sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le Bailleur a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

Accusé de réception en préfecture 034-243400769-20200625-DC2020-226-DE Date de télétransmission : 29/06/2020 Date de réception préfecture : 29/06/2020

Article 19 - CONDITIONS PARTICULIERES DIVERSES - SIGNALÉTIQUES

La Bailleur pourra autoriser le Preneur à apposer à ses frais et charges des signalétiques en façade de son local et sur le panneau vertical des locataires.

Fait à Béziers (en 2 exemplaires originaux)

Le

Le Bailleur, la CABM,

Pour le Président,

Le Conseiller Communautaire

Délégué à la Commande publique,

aux Affaires Juridiques, au Contrôle de gestion
et au Système d'information

Pascal RESPLANDY

Le Preneur,

M

ANNEXES AU BAIL

- État des risques naturels et technologiques
- Plan du lot
- Règlement intérieur de l'Hôtel d'entreprises
- Courrier d'agrément de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

Accusé de réception en préfecture
034-243400769-20200625-DC2020-226-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020