Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
011-211102033-20260922-2026-158-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/09/2026
Publication : 24/09/2026
Pour le Maire

FNAIM

FNAIM

AGENCE DU SOLEIL 34

Immeuble CAPITOLIUM - 31, avenue du Champ de Mars
11100 NARBONNE
0468480134

contact@agencedusoleil.com

www.agencedusoleil.com

BAIL A USAGE EXCLUSIF PROFESSIONNEL

BAIL À USAGE EXCLUSIF PROFESSIONNEL

Régi par les dispositions de l'article 57 A et B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée

Le présent bail est composé :
- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS CI-APRES DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE », IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à usage exclusivement professionnel au LOCATAIRE qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

1. - BAILLEUR

La Société LASER , Société Civile Immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus au capital social de 15.45€ , dont le siège social est situé Lieu dit la Bergère - Avenue du Plantier - 11200 LEZIGNAN-CORBIERES , immatriculée au RCS de NARBONNE (11) , sous le numéro 420 767 154 ,

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

avec le concours de :

SAS AGENCE DU SOLEIL 34 , ci-après désignée **"l'Agence" ou "le Mandataire"**, sis 1, rue Gérard Philipe 11200 LEZIGNAN-CORBIERES , établissement de la société AGENCE DU SOLEIL 34 , SAS au capital de 200 000.00 euros, dont le siège social est situé Immeuble "CAPITOLIUM" - 31, avenue du Champ de Mars - 11100 NARBONNE , immatriculée au RCS de NARBONNE (11) sous le n° 533 266 615 , numéro de TVA intracommunautaire FR03533266615 , titulaire de la carte professionnelle portant la mention Gestion Immobilière n° CPI 1102 2018 000 032 794 délivrée par la CCI de l'AUDE (11) , représentée par Monsieur Bertrand MALQUIER , son Directeur Général , dument habilité(e) à l'effet des présentes,

Lui-même ou elle-même représenté(e) par Madame CHARLEUX Coline , ayant le statut de salarié, dument habilité(e) à l'effet des présentes,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN-SMABTP dont le siège est sis 89, rue La Boétie - 75008 PARIS sous le n° 100532Y , et garantie pour un montant de 1 140 000.00 euros,

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de GALIAN-SMABTP sous le numéro de police RCP_01_100532Y ,

Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 19005273 ,

N'ayant aucun partenariat, ou lien capitalistique/juridique avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière,

Adhérent de la **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, ayant **le titre professionnel d'administrateur de biens** obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et **soumis au code d'éthique et de déontologie** de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

PROJET

2. - LOCATAIRE

La Mairie de LEZIGNAN-CORBIERES située 42, Cours de la République - 11200 LEZIGNAN-CORBIERES, représentée par Monsieur Le Maire de la commune, Monsieur FORCADA Gérard, actuellement en exercice.
Téléphone : 04.48.22.13.60
Courriel : secretariat.general@lezignan-corbieres.fr

3. - GESTIONNAIRE DU BIEN

SAS AGENCE DU SOLEIL 34, située 1, rue Gérard Philipe - 11200 LEZIGNAN-CORBIERES.

4. - SITUATION – DÉSIGNATION

4.1. - Situation

Adresse : 1, place des Vosges - 11200 LEZIGNAN-CORBIERES.

4.2. - Désignation

Description : Un local de plain pied, composé d'un hall d'accueil / salle d'attente, d'un bureau équipé d'un point d'eau et d'un placard, d'une salle de repos avec un wc et un placard, et d'une salle d'archives.
Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, **pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes**.
Il est expressément convenu **que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible**.

5. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 (six) années qui commenceront à courir le 24 septembre 2026 pour se terminer le 24 septembre 2032 .
Il est rappelé qu'au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à la clause "6. CONGÉ - FORME ET DÉLAIS " ci-dessous, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

6. - CONGÉ - FORME ET DÉLAIS

Au terme du bail, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au contrat, **sous réserve de respecter un préavis de six mois**. Les notifications correspondantes devront être effectuées **par lettre recommandée avec avis de réception ou signifiées par acte de commissaire de justice**.
Le délai de préavis commencera à courir le jour de la première présentation de la lettre recommandée ou de la signification. Pendant le cours du bail, le LOCATAIRE pourra, à tout moment, notifier au BAILLEUR son intention de mettre fin audit bail sous réserve de respecter un préavis six mois.

7. - DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués sont destinés **exclusivement à usage professionnel** pour l' (les) activité(s) de : cabinet médical - maison de santé .
Le LOCATAIRE reconnaît avoir la capacité d'exercer l' (les) activité(s) précitée(s) et avoir obtenu les autorisations nécessaires.

8. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes en principal de neuf mille euros (9000.00 €) que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire :

☑ **par mois**

PROJET

☐ par trimestre
☑ **d'avance**
☐ à terme échu

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou **de son mandataire** ou en tout autre lieu indiqué par lui.
La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement effectif.
Le loyer étant stipulé portable, le LOCATAIRE s'engager à régler au BAILLEUR, en même temps que le loyer, les frais d'envoi de la quittance émise, à moins qu'il ne vienne la retirer.
Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, désigné par le BAILLEUR.
Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

9. - RÉVISION DU LOYER

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé annuellement automatiquement en fonction de **la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités du tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE**.
Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 24 septembre 2026 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.
L'indice de base retenu est celui du 1er trimestre 2026 , valeur 137.42 .
Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.
Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

10. - IMPÔTS - TAXES ET CHARGES

10.1. - Impôts et taxes

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles : contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.
Il réglera, en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement :

☑ **la taxe foncière**
☐ la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
☐ la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France
☐ les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées au BAILLEUR

10.2. - Charges

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble et des honoraires de gestion de l'immeuble et des biens loués, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.
Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.
Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, **une provision annuelle sur charges**, prestations et fournitures de -- (0.00 €).
Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

PROJET

Récapitulatif des sommes versées par le LOCATAIRE à chaque terme :

Somme versée par le LOCATAIRE à chaque terme :	
Loyer	750.00 €
TVA ou CRL	0.00 €
Provision pour charges	0.00 €
TOTAL	750.00 €

10.3. - État des biens loués - entretien, travaux, réparations et aménagements

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.
Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.
Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.
Le BAILLEUR prendra à sa charge :
- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la règlementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.
Le LOCATAIRE prendra à sa charge, dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
- celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, de la mise en conformité avec la règlementation, de la mise en accessibilité, que ceux–ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.
En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.
En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.
A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

10.4. - Aménagement des biens loués

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord

PROJET

préalable et écrit du BAILLEUR.
En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE qui devra souscrire une assurance dommages ouvrage.
Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.
Le BAILLEUR a la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.
Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

10.5. - Immeuble en copropriété

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux nécessitant l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires au vote des copropriétaires.

11. - MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.
Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.
Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.
Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.
Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.
Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

PROJET

12. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **sept cent cinquante euros** (750.00 €) à titre de dépôt de garantie correspondant à **1 (un)** terme de loyer.
Cette somme est non productive d'intérêts au profit du LOCATAIRE.
A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.
Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

13. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.
Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

14. FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en sont la suite ou la conséquence, seront à la charge de **du BAILLEUR et du PRENEUR A BAIL, partagés par moitié entre les deux parties** .

Détail des honoraires :	
Négociation	- € HT
Rédaction du bail	- € HT
Constat d'état des lieux	- € HT
Total HT	1260.00 € HT
TVA	252.00 €
TOTAL	1512.00 € TTC

15. - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, ou demandé par le LOCATAIRE, les droits, frais et honoraires qui en découlent seraient à la charge du LOCATAIRE.

16. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation . Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- si les locaux comprennent une partie à usage d'habitation, le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949. Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

PROJET

- l'état des risques naturels et technologiques (ERP)
Etant ici rappelé que, conformément aux articles L. 125 5 et L. 125-7 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat, ou dans un secteur d'information sur les sols, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.
En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes ne sont pas 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 ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat ou en secteur d'information sur les sols.
- le diagnostic termites (locaux situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation)
Les biens objet des présentes n'ont pas fait l'objet d'un état parasitaire.

INFORMATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

Relatives au bruit
Le Bailleur déclare que les locaux loués ne sont pas situés à proximité d'un aérodrome et que les biens loués ne sont pas classés en zone d'exposition au bruit.
Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)
Le Bailleur déclare que les locaux loués ne comportent des équipements de récupération des eaux pluviales.

1.14. bis - AUTRES INFORMATIONS OU CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le LOCATAIRE s'engage à obtenir l'autorisation écrite préalable du BAILLEUR avant tout travaux affectant la structure ou les éléments constitutifs du bien loué.

17. - RENONCIATION À LA RÉVISION POUR IMPRÉVISION

Chacune des parties, pleinement informée des dispositions de l'article 1195 du Code civil, accepte le risque lié à tout changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elle. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

18. - ASSURANCE

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.
Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

PROJET

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

19. - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.
Le LOCATAIRE ne pourra pas céder le présent bail, en totalité ou partie, sous quelque forme que ce soit ni l'apporter à une personne morale sauf accord exprès du BAILLEUR.
En cas de cession autorisée par le BAILLEUR, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.
Une copie de la cession enregistrée devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

20. - VISITE DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.
En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.
Le LOCATAIRE autorise le BAILLEUR à apposer sur ou dans les lieux loués tout panneau indiquant que les lieux sont à louer ou à vendre.

21. - FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE

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 LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

22. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.
Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présent bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.
Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

PROJET

23. - CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.
En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

24. – SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les cotitulaires du bail seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de l'exécution des obligations du présent contrat.
Les colocataires soussignés, désignés «le locataire», reconnaissant expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.
En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.
Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et plus généralement de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.
La présente clause étant une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

25. – DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas de décès du LOCATAIRE, le bail sera résilié de plein droit, au jour du décès, par dérogation à l'article 1742 du Code civil.

26. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.
Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relatif au présent bail. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit.

27. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent bail font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de règlementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.
Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent bail, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Elles sont destinées au service de la SAS AGENCE DU SOLEIL 34, de ses prestataires et de ses partenaires .
Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :
- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;

PROJET

- au commissaire de justice et à l'avocat en cas de procédures ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à cil@agencedusoleil.com ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présentes.

Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)(s) qu'en application de l'article L. 223-2 du code de la consommation, il est interdit à un professionnel, directement ou par l'intermédiaire d'un tiers agissant pour son compte, de démarcher un consommateur par téléphone **sans son consentement préalable**, sauf lorsque la sollicitation commerciale intervient dans le cadre de l'exécution d'un contrat en cours au sens du 4è alinéa de l'article L. 223-1 du même code et a un rapport avec l'objet de ce contrat.

28. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le PRENEUR, dans les lieux loués.

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

Le présent bail annule et remplace toute convention qui aurait pu être antérieurement conclue pour le même bien.

DATE ET SIGNATURES

Fait à LEZIGNAN-CORBIERES , le 24 septembre 2026 en 2 exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

Mot(s) rayé(s) nul(s) : 0_____

Chiffre(s) rayé(s) nul(s) : 0_____

Ligne(s) rayée(s) nulle(s) : 0_____

Renvoi(s) : 0_____

LE(S) BAILLEUR(S) ou SON MANDATAIRE
"Lu et approuvé"

LE(S) LOCATAIRE(S)
"Lu et approuvé"

PROJET