

Les parties en **turquoise** seront complétées ensemble

CONTRAT DE LOCATION ET/OU DE PRESTATIONS DE SERVICES
Location de courte durée

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SCI SPIRALE D'ARCHIMEDE**, société civile immobilière au capital de 1000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 491 953 527, dont le siège social est situé 109, avenue de Lespinet, Bât A, 1^{er} étage – 31400 TOULOUSE, représentée par son gérant Monsieur Jacques VIGNOLES

Dénommée le bailleur, d'une part,

&

Entreprise XYZ, immatriculée au **registre du commerce et des sociétés de ***** sous le n° Siren ********* représenté-e par son gérant **M./Mme ******,
demeurant ****** (adresse du gérant)**.

Dénommée le preneur, d'une part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : OBJET

La SCI SPIRALE D'ARCHIMEDE déclare expressément aux termes des présentes avoir la qualité de preneur dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier d'une durée de 15 années, souscrit avec la SA BATIMAP en date du 28 novembre 2006, et que le présent contrat de prestation de services est conforme aux stipulations du contrat de crédit-bail précité.

- Ceci étant rappelé, la SCI SPIRALE D'ARCHIMEDE donne en location au preneur ******** un bureau **climatisé non-fumeur** ; d'une superficie totale de ******* m², accessible 24h/24h, sis au 1^{er} étage **à gauche/droite** dépendant d'un immeuble sis au 109 avenue de Lespinet, Bat A – 31400 TOULOUSE

Le preneur déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et déclare reconnaître que les locaux sont conformes aux législations en vigueur.

Le preneur prendra possession des lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la part du bailleur de quelconques travaux de quelque nature que ce soit, ni de travaux de remise en état.

Article 2 : DUREE

Le présent contrat est consenti au preneur pour une durée de ** mois (** mois), à compter du xx/xx/***.

Article 3 : LOYER

Le présent contrat est consenti au preneur moyennant un loyer mensuel d'un montant de **** hors taxes

Location optionnelle: La location des meubles (*****) est de€ HT/mois. Le forfait « charges et fibre » comprend notamment l'électricité, le chauffage, la climatisation, les charges, les assurances, les taxes, l'entretien, la sécurité et la wifi avec fibre (sans frais d'installation).

Le montant du forfait « charges et fibre » est de **** hors taxes / mois.

Le montant total à payer tout compris HT (loyer + location de meubles + forfait « charges et fibre ») est donc de *** € HT/mois payable au domicile du bailleur par mois à échoir.

Toute période de location entamée est due, la location n'étant reconductible qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Le règlement sera effectué à la réservation et ne sera pas remboursable au réservataire en cas de désistement.

Dans l'hypothèse d'une fin de location anticipée, le bailleur gardera par devers lui le montant des loyers à échoir encaissés, sans que le preneur ait la possibilité d'exiger un quelconque remboursement au prorata du temps restant à courir jusqu'à la fin du contrat initialement convenue.

A défaut de paiement d'un seul loyer à son échéance ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du preneur, la location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans procédure judiciaire, et ce, dans le délai de 7 jours après sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet.

Il est expressément convenu entre les parties que le montant du loyer ne comprend pas de provision sur charges et qu'il ne sera pas tenu compte des charges réelles exposées dans le cadre de l'occupation du local objet des présentes.

Toutefois, si le bailleur constate une consommation excessive ou anormale en électricité en cours de bail ou si le coût de l'électricité varie de manière significative en cours de bail également, il se réserve la possibilité de revoir le montant du loyer dans la limite de 5%.

La régularisation interviendra soit en cours de bail, soit à son expiration, soit postérieurement au départ du locataire, à la condition que le bailleur en justifie par la production des factures relatives à la période de location concernée par la consommation excessive ou par la variation du coût de l'électricité et que le locataire soit en mesure de les comparer avec les factures antérieures à son occupation.

En tout état de cause, le bailleur ne sera pas présumé avoir renoncé à procéder à la régularisation si elle s'avère justifiée postérieurement au départ du locataire.

Article 4 : SERVICE FIBRE OPTIQUE

Le bailleur met à la disposition à la demande du preneur la connexion Fibre optique pour ses besoins propres dans le cadre d'un usage strictement personnel et privé à l'emplacement du bureau objet du présent contrat.

Le service comprend le service d'accès à internet à 100 Mégabits par secondes symétrique répartis sur l'ensemble des locataires en part égale suivant le nombre d'utilisateur à un instant donné.

Il sera mis également à la disposition du preneur un WFI sécurisé couvrant l'ensemble des locaux.

En cas d'utilisation manifestement excessive et prolongée par le locataire de la bande passante, le bailleur se réserve le droit d'imposer une limitation du débit sur le réseau du locataire. Le bailleur en informera le locataire 24 h à l'avance et l'invitera à réduire sa consommation afin de permettre à l'ensemble des locataires de continuer à bénéficier du service Internet Fibre Optique dans les meilleures conditions.

La sécurité sera assurée par un routeur firewall professionnel et La confidentialité des données sera également accrue par un réseau virtuel (VLAN), pour une restriction stricte de l'accès à vos équipements.

Le preneur aura accès au service par ses propres identifiants de connexion et mot de passe.

La mise en service sera assurée par le Bailleur qui en présence du preneur validera la connexion effective de la ligne au réseau.

Le service fibre optique est consenti au preneur dans le cadre du présent contrat moyennant un coût indissociable compris dans la location comme précisé à l'Article 3: Loyer. Toutes prestations supplémentaires pouvant être exigées par le preneur sera à la libre appréciation du Bailleur qui s'il y consent, fera l'objet d'une facturation supplémentaire sur la base d'un devis présenté au preneur.

Les données circulant sur internet peuvent être réglementées en termes d'usage ou être protégées par un droit de propriété et ne sont pas protégées, notamment contre des détournements éventuels. Ainsi, le Preneur doit prendre toute précaution pour d'une part protéger ses droits le cas échéant et d'autre part ne pas contrevenir aux droits de tiers ou à la loi puisque dans l'hypothèse contraire, le Preneur verrait sa responsabilité engagée.

Le Preneur s'engage à prendre toutes les mesures appropriées de façon à protéger ses propres données et/ou logiciels de la contamination par des éventuels virus circulant sur le réseau internet et/ou d'éventuelles intrusions.

A défaut de paiement d'une seule échéance fibre optique ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du preneur, le service sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans procédure judiciaire, et ce, dans le délai de 7 jours après sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet.

Article 5 : DEPOT DE GARANTIE

L'entreprise domiciliée verse, à la date de signature du présent contrat, à titre de dépôt de garantie, la somme de **** € correspondant à **un deux mois de loyer (** mois)** (note : montant du dépôt de garantie selon durée du bail) hors taxes, en garantie notamment du paiement du loyer.

A la fin du contrat, ce dépôt de garantie sera restitué au preneur, déduction faite des sommes qui pourraient rester dues au bailleur au titre des loyers et des éventuelles dégradations survenues durant l'occupation des locaux.

Article 6 : NETTOYAGE DU BUREAU

A l'expiration du présent contrat, il sera procédé à un nettoyage complet du bureau à la charge du preneur, réalisé par notre prestataire de nettoyage.

La remise en état du bureau répondra aux **réglementations légales** de santé et d'hygiène en entreprise. Il consistera aux nettoyages des vitres (coté intérieur), des dormants, des tablettes, du dépoussiérage des ventilos convecteur (nettoyage ou remplacement des filtres), désinfection des portes et poignets, du nettoyage de la moquette (shampooing) accompagné d'un traitement anti bactérien.

Le coût de cette prestation s'élève à **45 € HT par bureau** à la charge du preneur. Elle sera facturée d'avance en même temps que l'appel du dernier loyer dû pour la période.

Il est rappelé que durant la période d'occupation du bureau, le nettoyage de celui-ci doit être assuré par le preneur dans le respect des règles de santé et d'hygiène telles que définies dans le code du travail.

Article 7 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

La présente location est consentie et acceptée par le preneur qui s'oblige à exécuter et accomplir les obligations suivantes sous peine de résiliation du contrat à ses torts exclusifs :

- Utiliser les lieux loués à **usage de bureau exclusivement** pour une **capacité de **** personnes maximum**.
- Exercer dans les lieux loués une activité autorisée et légale. Le preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations, réglementaires ou administratives qui pourraient être nécessaire pour l'exercice de son activité, sans pouvoir rechercher la responsabilité du bailleur à ce titre
- Jouir des lieux loués en « bon père de famille » sans rien faire, lui-même ou ses visiteurs, qui soit contraire à la législation, aux bonnes mœurs, à la tranquillité des autres locataires et occupants de l'immeuble, et à la bonne tenue de l'immeuble.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de l'entrée en possession et lors de la restitution des lieux loués. L'état des lieux de sortie aura lieu lorsque les locaux seront entièrement vides, à l'exception des meubles s'ils ont été loués auprès de la SCI Spirale. Le preneur devra en outre entretenir les locaux loués pendant toute la durée de la location, et les restituer, à l'expiration de la location, en parfait état de réparations locatives et d'entretien.

En cas de dégradations, survenues de son fait, du fait de personnes étant à son service ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans les parties communes de l'immeuble, le preneur prendra en charge le coût des réparations qui sera prélevé sur le montant de la caution ; dans l'hypothèse où son montant serait insuffisant, il s'engage à prendre en charge les sommes complémentaires.

Le preneur ne pourra réaliser aucun percement de mur, aucun changement de distribution des pièces louées, aucun aménagement ou réaménagement, dans l'autorisation expresse et écrite du bailleur et sous la surveillance de ce dernier.

A l'expiration du présent contrat, et dans le respect de la clause précédente, il devra laisser les décors, embellissements et autres travaux d'amélioration qu'il aura réalisés, dans l'état dans lequel ils se trouvent sans pouvoir réclamer aucune indemnité, à moins que le bailleur ne préfère exiger le rétablissement des lieux, aux frais du preneur.

Le preneur sera responsable des accidents causés par et aux objets qu'il aura installés dans les lieux loués.

Le preneur souffrira les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans avoir la possibilité de demander une quelconque indemnité ou diminution de loyer, quelles que soient la durée et l'importance des travaux, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à l'échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer, augmentée de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

De son côté, le bailleur s'engage à prévenir le preneur de la réalisation des travaux, dans les meilleurs délais pour les travaux d'urgence, et dans un délai raisonnable pour les travaux d'importance.

Le preneur devra donner accès au bailleur ou à ses représentants, ou à toute personne mandatée par ce dernier pour l'entretien, la sécurité et la réparation de l'immeuble.

Il s'engage à prévenir sans délai le bailleur de toute dégradation qu'il constaterait dans les lieux loués et qui entraînerait des réparations à la charge du bailleur, faute de quoi il ne pourra lui demander aucune indemnité en raison de ces dégradations et sera responsable de l'aggravation des dommages survenus postérieurement à la date de leur constatation initiale.

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre, les locaux loués venaient à être détruits, le preneur aura la faculté de résilier le présent contrat.

Le preneur ne doit pas laisser d'objet personnel dans les lieux loués durant son absence et, dans le cas contraire, il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage

ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués; il fera son affaire personnelle de toute assurance à ce titre.

Le preneur ne devra pas encombrer les parties communes de l'immeuble par son mobilier et ne devra y faire aucun déballage. Il ne devra pas non plus faire stationner de véhicule de type cyclomoteur ou vélomoteur, ni de bicyclette, à l'intérieur de l'immeuble.

Le preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de surcharge qui pourrait nuire à la solidité de la structure de l'immeuble.

Toute sous-location ou cession du présent contrat est interdite.

Article 8 : ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout litige pouvant survenir entre les parties dans le cadre de l'exécution du présent contrat devra être porté devant le Tribunal d'Instance ou de Grande Instance de Toulouse.

Fait à Toulouse le **/**/**

SCI SPIRALE D'ARCHIMEDE

LE PRENEUR

P.O. Anne DUC