

**BAIL MIXTE**  
**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**BAILLEUR**

SCI 53 GABRIEL PERI

Siret 805 103 140 00010

45 Route Départementale 342,

69 700 BEAUVALLON

Représenté par monsieur son gérant monsieur MICIELI

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

**PRENEUR**

Monsieur BEN ABDALLAH Ahmed,

Né 10/01/1999 en Tunisie,

domicilié au 85 cours Tolstoi 69100 Villeurbanne,

**SCI 53 GABRIEL PERI**  
SIRET 80510314000010  
45 ROUTE DEPARTEMENTALE 342  
69700 BEAUVALLON

**HAPPY APPART**  
85 Cours Tolstoi 69100 Villeurbanne  
R.C.S Lyon 984 755 843

agissant au nom de la Société et pour le compte de la société en cours d'immatriculation " HAPPY APPART "

société par action simplifiée activité principales location d'appartements et des maison ainsi des locaux commerciaux appartenant à la société HAPPY APPART,

dont le siège sera social situé 85 Cours Tolstoi 69100 Villeurbanne encours d'immatriculation au registre de commerce des société de Lyon dont monsieur BEN ABDALLAH Ahmed sera le président

- Le preneur s'engage procédé à l'immatriculation de la société HAPPY APPART au registre des commerces avant la prise d'effet du présent bail. Soit au plus tard le 1 Avril 2024

et à compter de cette date la société HAPPY APPART sera substituée de plein droit au preneur dans tous les droits

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

- LA SOCIETE SCI 53 GABRIEL PERI, représenté par son président Mr Micieli Pierre-Jean est ici présente.

- Mr BEN ABDALLAH Ahmed représente la société SASU HAPPY APPART en cours d'immatriculation

### **AGISSANT**

En sa qualité de PRESIDENTS.

### **BAIL MIXTE**

Le BAILLEUR loue à usage Mixte et à usage de toutes activités, au PRENEUR, qui accepte, le bien ci-après désigné pour y

exercer toutes activités et de sous-louer au particulier et aux professionnels.

Le preneur s'engage à respecter cette double destination, un usage d'habitation et usage commercial ou professionnel

Le bailleur déclare qu'à connaissance, aucune disposition du règlement de copropriété ou de la réglementation locale ne s'oppose à cet usage mixte.

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux mixtes.

### **DESIGNATION DU BIEN LOUE**

Dans un ensemble immobilier, sur la commune de Saint-Fons  
35-37 avenue Gabriel Péri 69190 Saint-Fons

comprenant:

. 1 appartement, squatté, situé au bâtiment A situé au 35 avenue Gabriel Péri 69190 Saint-Fons SECTION BE Numéro AE numéro 345 04 A 06 CA

- Lot numéro 5 à usage toutes activités superficie 69,43 M2 au 2 étage du bâtiment A, comprenant salon-séjour, deux chambres, cuisine, une salle de bain et WC ainsi un balcon.
- Lot 14 un emplacement de stationnement numéro 14

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement ledit BIEN pour l'avoir vu, visité et agréé dans son état actuel squatté préalablement aux présentes, et qu'il convient parfaitement à la

nature de son exploitation ci-après visée et qu'il possède les commodités offertes pour l'entreprendre, tout particulièrement en ce qui concerne la surface et l'emplacement du local dans le quartier et la ville.

### **AFFECTATION DU BIEN LOUE**

Le PRENEUR pourra utiliser le BIEN loué qu'à usage mixte et pour toutes activités et le bailleur donne son autorisation pour sous-louer à usage toutes activités et mixte.

### **DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1/04/2024 pour se terminer le 31/03/ 2033

### **SIGNATURE ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

La signature du bail a eu lieu le 10 Novembre 2021 mais la prise d'effet du bail, sera effective le 1 Avril 2024

### **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en ht, Trois mille dix EUROS ( 3010 € HT ) et Trois mille six cents douze EUROS en ttc (3612,00 € TTC) , soit un loyer mensuel trois cents un EUROS en ttc (301,00 € TTC), payables par avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

. 1 appartement, squatté, situé au bâtiment A situé au 35 avenue Gabriel Péri 69190 Saint-Fons SECTION BE Numéro AE numéro 345 04 A 06 CA

- Lot numéro 5 à usage toutes activités superficie 69,43 M2 au 2 étage du bâtiment A, comprenant salon-séjour, deux chambres, cuisine, une salle de bain et WC ainsi un balcon.
- Lot 14 un emplacement de stationnement numéro 14

La taxe foncière, ainsi que toutes taxes, impôt ou redevance afférente à l'immeuble ou aux lieux loué, seront intégralement pris en charge par le bailleur, sans contribution du preneur

### **ABSENCE DE CHARGES**

Les parties n'ont pas convenu du remboursement de charges car toutes les charges sont à la charges de propriétaire.

### **MODALITES DE PAIEMENT**

Le loyer sera payable mensuellement et sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera , Le loyer ne sera dû que sous réserve de la réception d'un avis d'échéance régulier pour le mois concerné. En l'absence d'envoi de cet avis par le bailleur, aucune somme ne pourra être exigée au titre de loyer du mois en question

Le loyer ne seront pas dus pendant toutes période au cours de laquelle les lieux seront occupés illégalement par des tiers (squatteurs), rendant impossible l'exercice paisible du droit de jouissance de preneur

### **ENTRETIEN – TRAVAUX**

Les travaux seront réalisé aux frais exclusifs du bailleur, sans que le preneur ne puisse être tenu à quelque participation que ce soit

### **TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR**

Ne peuvent pas être imputées au PRENEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

### **CESSION - SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail, sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant,

Le preneur pourra sous-louer les locaux pour toutes activités sans aucune démarche auprès du propriétaire.

### **VICES CACHES**

Le BAILLEUR sera tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments ainsi les locaux.

### **RECOURS**

Le PRENEUR peut faire tout recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR,

### **INDEMNISATION DU LOCATAIRE EN CAS DE RESILIATION ANTICIPEE**

Méthode d'éviction : la valeur du droit au bail sera évaluée en fonction de la valeur de la vente des murs des lots loués dans le bail, suivant les prix pratiqués sur le marché immobilier au moment de la résiliation anticipée et ce par un agent immobilier.

### **CONCURRENCE – EXCLUSIVITE**

Le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont fait partie le BIEN objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, dans le surplus dudit immeuble, pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le PRENEUR et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent. Le propriétaire s'interdit de pénétrer dans les lieux sans l'accord préalable et exprès du preneur.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://mediation.notaires.fr>.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes

**Etablie sur 4 pages.**

**Fait en 2 exemplaires.**

**Fait à , Lyon**

**Le 10 Novembre 2021**

**SAS HAPPY APPART**

**HAPPY APPART**  
85 Cours Tolstoï 69700 Villeurbanne  
R.C.S Lyon 984 755 843

**SCI 53 GABRIEL PERI**

**SCI 53 GABRIEL PERI**  
SIRET 80510314000010  
45 ROUTE DEPARTEMENTALE 342  
69700 BEAUFALLON