

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

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

exercer toutes activités et de sous-louer au particulier et au 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 mixte.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dans un ensemble immobilière, 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 9 à usage toutes activités superficie 35 M2 au RDC, comprenant une pièce principale, salon-séjour, cuisine, une salle de bain et WC .
- Lot numéro 12 emplacement de stationnement numéro 12

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^{er} 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 9 à usage toutes activités superficie 35 M2 au RDC, comprenant une pièce principale, salon-séjour, cuisine, une salle de bain et WC .
- Lot numéro 12 emplacement de stationnement numéro 12

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

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

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.

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 Villefranche
F.C.S. Lyon 984 755 8

SCI 53 GABRIEL PERI

SCI 53 GABRIEL PERI
SIRET 808 105 74000010
45 ROUTE DEPARTEMENTALE 342
69700 BEAUVALLON