

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Société civile immobilière, **SCI HIC ET NUNC**, au capital de 2 000 €, immatriculée au RCS de Lyon sous le n°828 615 880, ayant son siège social 119, route d'Heyrieux 69800 ST PRIEST.
Et représentée par Cyrille CHEMIN, en sa qualité de Gérant dûment habilité aux fins des présentes.
Ci-après dénommée « le Bailleur » pour le local à usage de bureaux,

Et,

[REDACTED] ée au RCS de Lyon sous le n°524
Représentée par la S [REDACTED] elle-même représentée par [REDACTED]
[REDACTED] sa qualité de Gérant dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « le Bailleur » pour les deux stationnements en sous-sol,

D'UNE PART,

ET :

Société [REDACTED]
Ayant son siège social sis 510 bis Avenue Berthelot 69008 Lyon.
Et représentée par son Président Monsieur [REDACTED] habilité à agir au nom et pour le compte de la société

Ci-après dénommée « le Preneur »,

D'AUTRE PART

Ci-après ensemble dénommées « les Parties ».

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

1

U

FR

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1. OBJET

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, du local dépendant de l'immeuble sis 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon et des parkings sis 112 bis boulevard des Tchécoslovaques et 201 avenue Berthelot, décrits à l'article 2 ci-après

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit en matière de baux professionnels et conformément aux dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

Les Parties déclarent que le présent engagement résulte d'une négociation menée de bonne foi par chacune des Parties et que l'ensemble des termes et des conditions du projet de bail proposé par le Bailleur pour servir de base de travail à la rédaction du présent contrat, a pu être librement apprécié, discuté et, le cas échéant, modifié pour tenir compte de l'expression des besoins et des contraintes du Preneur. Des concessions réciproques sont intervenues dans un souci d'équilibre.

Les Parties déclarent en outre que les négociations ayant conduit au contrat ont été menées sans aucune restriction ni limitation, ni sous l'empire d'une quelconque contrainte économique d'une Partie sur l'autre, de sorte que ce Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

ARTICLE 2. DESIGNATION

Dans l'immeuble désigné ci-dessus, les locaux suivants, constituant un local de bureaux situé en rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 95 m² ainsi que deux stationnements en sous-sol,

à l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus, ainsi que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent et sans qu'il soit nécessaire d'en faire ici une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir visités.

ARTICLE 3. DUREE ET PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années, à effet du **1^{er} août 2024** pour se terminer le **31 juillet 2030**.

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre partie dans les formes et délais ci-dessus, le bail se renouvellera par tacite reconduction pour une même durée.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

U

FR

ARTICLE 4. ACTIVITES AUTORISEES

1°) Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'activité et l'exercice de la profession de conseil en propriété industrielle telle que définie à l'article L422-1 du code de la propriété intellectuelle.

2°) Le Bailleur se réserve la faculté de louer librement les autres locaux dont il est propriétaire dans l'immeuble pour toutes destinations de sa convenance.

3°) Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et, notamment, des autres locataires et/ou occupants de l'immeuble.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 5. CONDITIONS D'EXPLOITATION

1°) Garnissement des locaux

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de mobilier et matériel lui appartenant personnellement en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations découlant du présent bail.

2°) Maintien en état d'exploitation

Le Preneur devra d'autre part maintenir les locaux loués en état permanent d'activité.

3°) Autorisations administratives

Les locaux loués sont à usage de bureaux.

Le Preneur fera donc son affaire personnelle de toutes autres autorisations administratives requises au titre de son activité et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et droits relatifs aux autorisations de voirie (enseigne...), de toutes installations ou équipements spécifiques dont les locaux ne seraient pas à ce jour dotés et nécessitant l'obtention d'un avis favorable d'une autorité administrative, commission de sécurité, etc, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

3

CC

FR

ARTICLE 6. CONDITIONS FINANCIERES

1°) Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal global, annuel, hors charges et hors taxes de 22 800 € (Vingt-deux mille huit cents euros) payable trimestriellement et d'avance au domicile du mandataire du Bailleur, le premier jour ouvrable du mois du début du trimestre correspondant à l'échéance, sans qu'il y ait lieu à avis préalable.

Le loyer se décompose comme suit :

Pour le local à usage de bureaux : **20 400 € HT HC/an** à régler sur le R.I.B de la **SCI HIC ET NUNC**

Pour les deux stationnements : **2400 € HT HC/an** à régler sur le R.I.B de la **SAS CHEMIN AMENAGEMENT**

Le loyer ainsi que les taxes et charges seront assujettis à la TVA, le Preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, taxes ou charges, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le Preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du Bailleur.

Le Preneur procèdera au paiement à chaque échéance par virement bancaire sur le compte bancaire identifié sur les R.I.B. remis ce jour, les sommes dues en exécution des présentes.

2°) Indexation

Le loyer ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de ILAT publié par l'Insee, l'indexation intervenant de plein droit et sans aucune formalité ni demande, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 1^{er} août 2024 et pour la première fois le 1^{er} août 2025.

Dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent de lui substituer l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, tout indice similaire choisi d'un commun accord ou à défaut déterminé ou au besoin reconstitué, par un expert mandataire commun des Parties. Le mandataire commun sera choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les Parties.

L'indice de révision sera le dernier connu le jour de l'indexation.

L'indice de référence pour les indexations suivantes sera l'indice ayant servi d'indice de révision pour la précédente indexation.

Les Parties conviennent que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

4

U

FR

ARTICLE 7. ACCESSOIRES DU LOYER

1°) Charges

Indépendamment du règlement par le Preneur de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc. qu'il devra acquitter directement, en en justifiant à première réquisition, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété, le Preneur devra rembourser au Bailleur les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, en fonction des tantièmes de l'état de division attachés auxdits locaux, comme il a été dit à l'article 2.

Le détail de ces charges fait l'objet d'une annexe 1 comportant la liste desdites charges ainsi que des taxes et impôts et leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

Il sera demandé au Preneur, de verser d'avance et au début de chaque trimestre une provision de **107,23 € HT**, correspondant au quart du montant des charges de l'année civile écoulée pour le local ainsi que les deux garages, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme trimestriel suivant ladite régularisation.

Pour le cas où le budget prévisionnel se révélerait insuffisant, le Preneur sera tenu de verser au Bailleur à sa première demande et sur présentation des justificatifs y afférant, toutes provisions complémentaires nécessaires pour que les dépenses concernant l'immeuble soient toujours couvertes.

L'état récapitulatif sera communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

2°) Taxes – Impôts

a) Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts et taxes dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

b) Le Preneur devra d'autre part rembourser au Bailleur sa quote-part, calculée comme pour les charges, de tous droits ou taxes afférentes aux locaux loués, outre la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe sur les bureaux et sur les locaux commerciaux, les frais de gestion et de recouvrement desdits impôts ou tous autres impôts nouveaux qui viendraient grever l'immeuble loué.

Ces taxes et impôts seront exigibles dès la date de prise d'effet du présent bail. Elles feront l'objet du paiement à chaque terme d'une provision que les Parties conviennent de fixer à **69 €** pour les garages. Une régularisation sera effectuée à la fin de chaque année civile, au plus tard dans les six mois suivant la fin de l'année.

Le bailleur n'a à ce jour jamais reçu d'avis d'imposition de taxe foncière pour le local à usage de bureaux. Par conséquent aucune provision de taxe foncière n'est appelée au preneur.

A réception du 1er avis d'imposition de taxe foncière, le bailleur procédera à une régularisation d'appel de provision. Les taxes et impôts du local à usage de bureau feront l'objet du paiement à chaque terme d'une provision que les Parties conviennent de fixer à ¼ du montant annuel des taxes et impôts exigibles.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

U

FR

ARTICLE 8. DEPOT DE GARANTIE

1°) Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le Preneur verse ce jour au Bailleur une somme de 5100 € (cinq mille cents euros) correspondant à trois mois de loyer, ladite somme étant conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail sans porter intérêts ; elle sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du locataire et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, ou à tous autres titres.

2°) Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes trimestriels.

3°) En cas de procédure collective du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le Preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective ; en cas de poursuite de l'activité du Preneur dans les lieux loués, postérieurement au jugement d'ouverture, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur, pour correspondre au même montant.

ARTICLE 9. ENTRETIEN - REPARATIONS

1°) Le Preneur s'oblige à prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux, ni remise en état, tous travaux nécessaires à l'adaptation des lieux à l'activité autorisée étant sous sa responsabilité exclusive.

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera établi contradictoirement par les Parties à la date de remise des clés des locaux, le coût restant à la charge exclusive du Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par Huissier de Justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

2°) Le Preneur s'oblige d'autre part à tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail, en parfait état d'entretien et à effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, en remplaçant, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, en ce non compris les grosses réparations de l'article 606 du code civil, soit celles affectant la structure de la chose louée (toiture et ses ouvrages de plomberie et de zinguerie), étant précisé que le ravalement est réputé d'un commun accord entre les Parties être à la charge du Preneur dès lors qu'il n'implique pas de travaux relevant de l'article 606. Le Preneur sera également tenu d'effectuer les réparations résultant de la vétusté par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code Civil.

3°) Le Preneur s'oblige également à maintenir en bon état de fonctionnement et de sécurité l'ensemble des installations et équipements garnissant les lieux loués.

4°) Le Preneur devra d'autre part, soit à l'entrée dans les lieux, soit en cours de bail, effectuer tous les travaux qui pourraient être exigés par l'Administration et / ou la copropriété ou imposées par de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires, y compris ceux destinés à permettre l'utilisation des locaux en fonction de leur destination contractuelle, en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle qu'en soit la nature (hygiène, sécurité, accessibilité PMR, législation du travail, etc°)

5°) Le Preneur devra informer le Bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

U

FR

n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

ARTICLE 10. TRAVAUX

1°) Travaux du Preneur

a) Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune modification de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, et de la copropriété pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, la climatisation quelle que soit son mode de fonctionnement relevant de cette dernière catégorie.

Afin de permettre au Bailleur de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptifs détaillés, faisant mention de l'état existant.

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tous éléments importants de structure, le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant à l'architecte du Bailleur et à celui de la copropriété s'il en existe, de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre.

En cas d'autorisation, le Preneur s'oblige en outre à contracter toutes assurances utiles, ainsi qu'il sera précisé au paragraphe ci-dessous, le Preneur s'obligeant après réalisation des travaux, à adresser à l'architecte du Bailleur, et le cas échéant de la copropriété, tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés, par rapport au projet initialement notifié au Bailleur, et le cas échéant au syndicat de la copropriété.

b) Tous travaux autorisés par le Bailleur concernant la structure ou le gros œuvre de la chose louée seront exécutés sous la surveillance du maître d'œuvre du Bailleur et le cas échéant de la copropriété, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

c) Pour les travaux visés au b) ci-dessus le Preneur devra, avant leur réalisation contracter les assurances suivantes, dont il devra produire en copie les polices, avec justification du paiement des primes :

- Assurance maître d'ouvrage et constructeur non réalisateur à concurrence du montant des travaux réalisés ;
- Assurance tous risques chantier pendant la durée des travaux avec renonciation à recours contre le Bailleur, comportant une garantie des existants ;
- Assurance décennale et responsabilité civile du maître d'œuvre. Assurance décennale et responsabilité civile des entreprises.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne pourrait adresser, pour des raisons de délais notamment, un dossier d'assurance complet avant le début des travaux, il devra remettre au Bailleur, et au syndicat de la copropriété le cas échéant, une attestation de son courtier d'assurance établissant que les polices d'assurance précitées ont été souscrites, à charge en outre de remettre le dossier d'assurance complet dans les plus brefs délais, et en toute hypothèse au plus tard au jour de l'achèvement des travaux.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

7

U

FR

Le Preneur s'engage également à ce que les polices d'assurance souscrites par le maître d'œuvre et les entreprises effectuant des travaux sur le gros œuvre et/ou sur la structure, incluent une garantie « dommages aux existants » pour les dommages qui pourraient être causés à l'immeuble consécutivement aux travaux réalisés.

Les garanties nées de ces assurances devront couvrir les responsabilités des entreprises pour tous les travaux qui leur sont confiés et en particulier leur responsabilité civile et leur responsabilité décennale et ce, pour une valeur permettant de réparer tous les désordres susceptibles d'être causés à l'ensemble des existants.

La liste des assurances ci-dessus mentionnées n'est pas exhaustive et le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes assurances qu'il juge utiles de souscrire en plus de celles ci-dessus rappelées, de telle manière que la responsabilité du propriétaire Bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le Preneur.

d) Le Preneur devra par ailleurs, en cas d'autorisation, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

e) A la fin du bail Preneur, quelle qu'en soit la cause (résiliation judiciaire, de plein droit, ou autre) tous les travaux réalisés par le Preneur, quels qu'ils soient, deviendront la propriété du Bailleur sans indemnité.

Le Bailleur pourra par ailleurs en fin de jouissance exiger la remise en état des locaux dans leur état y compris pour les travaux ayant été autorisés par le Bailleur.

Le Preneur assumera d'autre part seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner l'exécution des travaux pour le Bailleur, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire. En conséquence, le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur le montant de tous frais, impôts, taxes ou redressements fiscaux, primes d'assurances ou autres charges que ce dernier supporterait du fait de l'exécution des travaux et qui lui seraient facturés par cette dernière.

2°) Travaux du Bailleur

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent **plus de vingt et un jours**, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inutilisable ce qui est nécessaire à l'exploitation de l'activité du preneur, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Il devra de même laisser libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaines de ventilation ou autres ainsi que laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires, en procédant à ses frais au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobiliers, ou matériels.

Le Preneur devra d'autre part supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, et de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

LL

FR

distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou simplement nécessaires au fonctionnement de l'immeuble.

ARTICLE 11. JOUISSANCE DES LIEUX

Le Preneur devra se conformer aux usages en vigueur ainsi qu'au règlement de jouissance de l'immeuble dont il a pris connaissance et dont la copie constitue l'annexe 6 des présentes ; en outre il s'oblige à :

1°) Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises dans les parties communes de l'immeuble ; ni ne pouvoir empiéter ou utiliser de quelque manière que ce soit, les parties communes de l'immeuble, quelles qu'elles soient, et a fortiori tout espace de quelque nature qu'il soit, ne figurant pas dans l'assiette du bail, cette obligation étant passible de la clause résolutoire.

2°) Ne pouvoir installer dans les lieux loués aucun moteur ou machine, autre que de bureaux ou de bureautique, qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble.

3°) Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, à s'assurer de ce poids auprès du Bailleur.

4°) Ne pouvoir utiliser dans les lieux loués d'appareils à combustion lente.

5°) S'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres et à prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ou bruits excessifs ; s'abstenir d'autre part de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

6°) Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises quels qu'ils soient et dans quelque cas que ce soit, même après un décès ou une procédure collective.

7°) N'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

8°) Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet, et aux horaires d'usage.

9°) Le Preneur pourra apposer des plaques conformes au modèle de l'immeuble, exclusivement aux emplacements prévus à cet effet et après avoir obtenu les autorisations des propriétaires et le cas échéant des administrations compétentes ; il ne pourra apposer aucune publicité sous quelque forme que ce soit sur la façade de l'immeuble ou sur les surfaces communes.

10°) L'usage de toutes antennes ou paraboles individuelles est strictement interdit, sauf en toiture et après obtention de l'accord de la copropriété ; en cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, le Preneur devra obligatoirement s'y raccorder moyennant une redevance annuelle.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

9

CC

FR

11°) Le Preneur ne pourra utiliser les conteneurs de l'immeuble que pour l'évacuation de ses ordures ménagères et devra faire son affaire personnelle de l'évacuation de tous autres déchets (cartons, emballages, etc.).

12°) Le Preneur devra solliciter l'autorisation du Bailleur pour toute installation de climatisation et s'il s'agit d'un équipement à eau perdue, le Preneur devra supporter le coût de l'installation d'un compteur divisionnaire.

ARTICLE 12. VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur et / ou toute personne le représentant ou dûment autorisée par ses soins, avec un délai de prévenance de 48h sauf urgence, aux fins de lui permettre de s'assurer de leur état, prendre plus généralement les mesures conservatoires de ses droits, faire effectuer les réparations ou tous travaux qu'il jugerait utiles ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

ARTICLE 13. RESPONSABILITE ET RECOURS

Sauf l'hypothèse d'une faute prouvée du Bailleur rapportée par le Preneur, celui-ci renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur ainsi qu'à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,

2°) En cas de modification ou suppression du gardiennage, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté,

3°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble,

4°) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur,

5°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

10

U

PR

ARTICLE 14. ASSURANCES

1°) LE BAILLEUR FERA GARANTIR :

A) LES IMMEUBLES, EN VALEUR A NEUF, Y COMPRIS TOUS AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS CONSIDERES COMME IMMEUBLE PAR NATURE OU DESTINATION, INSTALLATIONS ATTACHEES AU FOND A PERPETUELLE DEMEURE AU SENS DE L'ARTICLE 525 DU CODE CIVIL, EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS EN PLACE AU JOUR DE LA SOUSCRIPTION DU BAIL, Y COMPRIS LES HONORAIRES DE L'ARCHITECTE CONSTRUCTEUR CONTRE LES RISQUES SUIVANTS :

- * L'INCENDIE,
- * LA FOUDRE,
- * LES FRAIS DE DEBLAIS, DEMOLITION, ENLEVEMENT, TRANSPORT A LA DECHARGE, ETAIEMENTS, ECHAFAUDAGE RENDUS NECESSAIRES POUR LA REMISE EN ETAT DES LIEUX,
- * TOUTES EXPLOSIONS,
- * DOMMAGES ELECTRIQUES,
- * CHUTE ET/OU CHOCS D'APPAREILS DE NAVIGATION AERIEENNE, PARTIES D'APPAREILS OU OBJETS TOMBANT DE CEUX-CI,
- * CHOCS DE VEHICULES TERRESTRES,
- * OURAGANS, TEMPETES, TROMBES, TORNADES, CYCLONES,
- * GREVES, EMEUTES, MOUVEMENTS POPULAIRES,
- * VANDALISME, MALVEILLANCE, SABOTAGE,
- * DEGATS DES EAUX,
- * NEIGE SUR TOITURE,
- * PERTES DE LOYERS POUR UNE DUREE QUI NE SAURAIT EXCEDER UNE ANNEE,
- * HONORAIRES D'EXPERTS A CONCURRENCE DU BAREME DE L'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

LESDITES GARANTIES SERONT INDEXEES SUR L'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION PUBLIE TRIMESTRIELLEMENT PAR LA FEDERATION NATIONALE DU BATIMENT ET DES ACTIVITES ANNEXES, LE BT 01, L'INDICE RI OU SUR TOUT AUTRE INDICE EQUIVALENT ACCEPTE PAR LE BAILLEUR.

B) SA RESPONSABILITE CIVILE, A RAISON DES DOMMAGES CORPORELS OU MATERIELS CAUSES A DES TIERS DU FAIT DES BATIMENTS, AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS, AINSI QUE DES ACTIVITES DU PERSONNEL ATTACHE AU SERVICE DE L'IMMEUBLE.

C) LES PERTES DE LOYERS, POUR UNE DUREE DE **12** MOIS.

2°) LE PRENEUR FERA GARANTIR :

A) LES MEUBLES, OBJETS MOBILIER, MATERIELS, MARCHANDISES ENTREPOSEES AINSI QUE TOUTES LES INSTALLATIONS, EMBELLISSEMENTS EXECUTES OU NON A SES FRAIS DANS LES LIEUX QU'IL OCCUPE, CONTRE LES RISQUES SUIVANTS :

- * L'INCENDIE,
- * LA FOUDRE,
- * LES FRAIS DE DEBLAIS, DEMOLITION, ENLEVEMENT, TRANSPORT A LA DECHARGE, ETAIEMENTS, ECHAFAUDAGE RENDUS NECESSAIRES POUR LA REMISE EN ETAT DES LIEUX,
- * TOUTES EXPLOSIONS,
- * DOMMAGES ELECTRIQUES,
- * CHUTE ET/OU CHOCS D'APPAREILS DE NAVIGATION AERIEENNE, PARTIES D'APPAREILS OU OBJETS TOMBANT DE CEUX-CI,

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

11

U

FR

- * CHOCs DE VEHICULES TERRESTRES,
- * OURAGANS, TEMPETES, TROMBES, TORNADES, CYCLONES,
- * GREVES, EMEUTES, MOUVEMENTS POPULAIRES,
- * VANDALISME, MALVEILLANCE, SABOTAGE,
- * DEGATS DES EAUX,
- * HONORAIRES D'EXPERTS A CONCURRENCE DU BAREME DE L'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

B) SES PERTES D'EXPLOITATION PENDANT 12 MOIS,

C) SA RESPONSABILITE CIVILE, VIS-A-VIS DES TIERS, DU FAIT DE SON ACTIVITE, SES MATERIELS ET MARCHANDISES, DE SON PERSONNEL,

LES POLICES D'ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR ET LE PRENEUR DEVRONT STIPULER QU'ILS SONT RESPECTIVEMENT TIERS L'UN PAR RAPPORT A L'AUTRE.

3°) RENONCIATIONS A RECOURS

LE PRENEUR RENONCE A TOUS RECOURS QU'IL SERAIT EN DROIT D'EXERCER, EN CAS DE SINISTRE, CONTRE LE BAILLEUR ET SES ASSUREURS ET S'ENGAGE A OBTENIR DE SES ASSUREURS UNE RENONCIATION DANS DES TERMES IDENTIQUES. LE BAILLEUR RENONCE, EXCLUSIVEMENT DANS LA LIMITE DES EVENEMENTS GARANTIS PAR LA POLICE DU BAILLEUR ET DES MONTANTS INDEMNISES, A TOUS RECOURS QU'ILS SERAIENT EN DROIT D'EXERCER CONTRE LE PRENEUR ET/OU AUTRES OCCUPANTS ET LEUR PERSONNEL AINSI QUE LEURS ASSUREURS ET S'ENGAGE A OBTENIR DE SES ASSUREURS UNE RENONCIATION DANS DES TERMES IDENTIQUES.

EN CONSEQUENCE, LES EVENEMENTS NON ASSURES, LES FRANCHISES PREVUES AU CONTRAT, LES DECHEANCES POUR NON-RESPECT PAR LE PRENEUR DE SES OBLIGATIONS EN CAS DE SINISTRE RESTERONT A LA CHARGE DE CE DERNIER.

LES POLICES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR DEVRONT COMPORTER UNE CLAUSE DE RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR. EN CAS DE SOUS-LOCATION AUTORISEE, CELLE-CI DEVRA, A PEINE DE NULLITE ET DE RESPONSABILITE PERSONNELLE DU PRENEUR, IMPOSE AU SOUS-LOCATAIRE EN CONTRE PARTIE DE LA RENONCIATION A RECOURS DONT IL BENEFICIE DE LA PART DU BAILLEUR, UNE RENONCIATION A SES PROPRES RECOURS DANS LES CONDITIONS CI-DESSUS.

4°) DANS LE CAS OU LES ACTIVITES EXERCEES PAR LE PRENEUR ENTRAINERAIENT, SOIT POUR LE BAILLEUR, SOIT POUR LES COLOCATAIRES, SOIT POUR LES VOISINS, DES SURPRISES D'ASSURANCES, LE PRENEUR SERA TENU TOUT A LA FOIS D'INDEMNISER LE BAILLEUR DU MONTANT DE LA SURPRISE PAYEE PAR LUI ET EN OUTRE DE LE GARANTIR CONTRE TOUTE RECLAMATION D'AUTRES LOCATAIRES OU VOISINS.

5°) LES POLICES D'ASSURANCES DU PRENEUR DEVRONT PREVOIR QUE LA RESILIATION NE POURRA PRODUIRE EFFET QUE QUINZE JOURS APRES UNE NOTIFICATION DE L'ASSUREUR AU BAILLEUR ET EN VUE D'ASSURER L'EXECUTION DES STIPULATIONS QUI PRECEDENT, LE PRENEUR DEVRA ADRESSER AU BAILLEUR, AVANT L'ENTREE DANS LES LIEUX, UNE PHOTOCOPIE CERTIFIEE CONFORME DE SES POLICES ; IL DEVRA D'AUTRE PART JUSTIFIER DU MAINTIEN DE LA POLICE ET DE L'ACQUIT DE SES PRIMES A TOUTE REQUISITION.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

12

U

FR

ARTICLE 15. EXPLOITATION – SOUS-LOCATION – CESSION

1°) Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence se substituer toute personne physique ou morale, même à titre gratuit et / ou temporaire, dans les lieux loués ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physique ou morale.

2°) Le Preneur ne pourra céder ou apporter le présent bail à quiconque dans la mesure où il n'existe pas de droit au bail.

3°) Le Preneur ne pourra sous-louer partie des lieux loués et pour l'hypothèse où, en sollicitant l'autorisation, elle lui serait accordée, celle-ci devrait se faire dans le respect des destinations et affectation des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait mise en œuvre, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

ARTICLE 16. CLAUDE RESOLUTOIRE – SANCTIONS

1°) Il est expressément convenu, qu'en cas de non-exécution par le Preneur de ses obligations essentielles, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification d'un commandement par acte extrajudiciaire reproduisant les termes la présente clause

Le Bailleur pourra invoquer le bénéfice de la présente clause pour les manquements suivants :

- En cas de non-paiement à son échéance exacte dans le respect du délai prévu à l'article 6, d'un seul terme du loyer ou de remboursements de frais, charges, impôts ou prestations qui en constituent l'accessoires et qui serait dû au Bailleur en application des articles 6 à 10 des présentes,
- En cas de changement de destination des locaux sans accord écrit du Bailleur,
- En cas d'usage des locaux en violation de la destination prévue au Bail et expressément autorisée par écrit par le Bailleur,
- En cas de trouble de jouissance occasionnés par le Preneur aux tiers,
- En cas d'inexploitation et fermeture des locaux,
- En cas de manquement du Preneur à ses obligations d'entretien,
- En cas de refus du Preneur d'exécuter des travaux dont il a la charge exclusive,
- En cas de violation d'une des interdictions expressément mentionnées aux articles 5 et 10 à 12,
- En cas de cession du bail sans accord écrit du Bailleur,
- En cas de sous-location prohibée,
- En cas de mise en location-gérance prohibée.

Les Parties attribuent en tant que de besoin compétence au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause résolutoire et prescrire l'expulsion du Preneur.

2°) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues, automatiquement majorées de 10 %, cette clause se cumulant avec la pénalité visée à l'article Loyer.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

13

U

FR

Cette majoration reste indépendante des frais de procédure et notamment de commandement et de recettes à la charge du Preneur, ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points.

3°) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, et du dépôt de garantie, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts.

4°) L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, à défaut de délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera établie forfaitairement par mois sur la base du loyer mensuel de la dernière année de location, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment, soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

ARTICLE 17. RESTITUTION DES LIEUX

1°) Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquis, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Il devra rendre les lieux loués- en ce compris les travaux du Preneur devenus la propriété du Bailleur par voie d'accession -, en bon état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent bail.

L'état des lieux de restitution des locaux pourra être réalisé de façon amiable entre les parties ou par l'intermédiation d'un huissier de justice à frais partagés, au jour prévu pour la restitution des clés, ledit état comportant en annexe le descriptif des réparations incombant au Preneur dans les termes du bail.

Le Preneur sera invité à assister à l'état des lieux par lettre recommandée avec avis de réception postée au plus tard 48 heures ouvrables avant la date du rendez-vous.

L'état des lieux et le relevé descriptif des réparations seront notifiés par lettre recommandée avec avis de réception aux deux Parties par l'architecte du Bailleur qui devra ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix, au juste prix, vérifier toutes factures et mémoires et notifier aux Parties, par lettre recommandée avec avis de réception, non autrement motivée, le coût de l'exécution desdites réparations.

3°) Le Preneur aura la faculté, dans les quinze jours suivant la réception de chacune des deux notifications prévues au paragraphe précédent, à peine de déchéance, de manifester son désaccord sur le contenu desdites notifications sous forme d'assignation devant le magistrat des référés aux fins de désignation d'expert.

En telle hypothèse, réalisé de façon amiable entre les parties ou par l'intermédiation d'un huissier de justice seront retenues à hauteur de 50 % à titre de provision, dûment exigibles à ce titre, sur la fixation amiable ou judiciaire du montant définitif des travaux et réparations à la charge du Preneur.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

U

FR

ARTICLE 18. TOLERANCES – INDIVISIBILITE

1°) Toutes tolérances concernant l'exécution des conditions du présent bail et de ses suites, quelles qu'aient pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme comportant modification ou suppression desdites conditions.

2°) Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-Preneurs, notamment en cas de cession, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 19. HONORAIRES DE COMMERCIALISATION ET FRAIS DE REDACTION

Les parties reconnaissent avoir été mise en relation par l'intermédiaire du cabinet EVOLIS.

Les honoraires de commercialisation à verser le jour de la signature du présent bail sont les suivants :

Honoraires bailleur : 15% du loyer annuel global HT HC payable à la signature du bail soit 3420 € HT soit 4104 € TTC.

Honoraires preneur : 15% du loyer annuel global HT HC payable à la signature du bail soit 3420 € HT soit 4104 € TTC.

Les frais de rédaction de bail s'élèvent à un montant forfaitaire de 1000 € HT qui seront répartis de moitié entre le preneur et le bailleur. Ses frais sont exigibles à la date de signature du présent bail.

ARTICLE 20. ENVIRONNEMENT

Le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble n'a pas subi un sinistre ayant donné lieu à une indemnité en application des dispositions des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Conformément aux articles L 134-1 et L 134-3 du CCH, le Bailleur remet au Preneur un diagnostic amiante négatif établi le 29/07/2024 et un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble qui constitueront l'annexe 3.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera tant à l'origine qu'au cours du bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle dans la cadre de la réglementation alors applicable de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autre alors même que ces travaux et aménagements auraient pu entre-temps faire accessions au Bailleur, le tout sans aucun recours contre lui.

Il est annexé au présent bail un état des risques pollutions fondés sur les informations mises à la disposition de la Préfecture de Paris en application de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement.

ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

15

U

FR

ARTICLE 21. ANNEXES

- Annexe 1 : Liste des charges
- Annexe 2 : Liste des travaux effectués les trois dernières années et sur les trois prochaines années
- Annexe 3 : DPE, ERNT, Diagnostic amiante, Carrez

ARTICLE 22. FORMALITES – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE

1°) Enregistrement

Les présentes feront l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur et à la diligence du Bailleur.

2°) Frais et honoraires

Les frais et honoraires d'établissement des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions qui précèdent.

3°) Election de domicile

Le Bailleur fait élection de domicile comme il est indiqué en tête ; Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

4°) Attribution de compétence

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail, les Parties attribuent compétence exclusive à la formation compétente, suivant le cas, du Tribunal de Grande Instance de Paris.

Fait et signé après lecture faite, en deux exemplaires originaux, à Lyon, le 31/07/2024.

Pour le Bailleur
Mention « *Lu et approuvé* »



Pour le Preneur
Mention « *Lu et approuvé* »



ADRESSE DES LOCAUX: 209 Avenue Berthelot 69007 Lyon

Paraphe(s) Bailleur(s)

Paraphe(s) Preneur(s)

16

CC

FR