

BAIL COMMERCIAL

soumis aux dispositions des Articles L.145.1 et suivant du nouveau Code de commerce et aux textes subséquents

ENTRE LES SOUSSIGNEES

✓
imm

[REDACTED] représenté par Président en exercice, agissant en qualité d'associé et dirigeant de ladite société,

Ci-après dénommé(e) "LE BAILLEUR",

D'une part,

ET

[REDACTED] représentée par son Président en exercice, agissant en qualité d'associé et dirigeant de ladite société,

Ci-après dénommé(e) « LE PRENEUR »,

D'autre part,

K
TT



5192930A639000110309

CHAPITRE I - DESTINATION

- . Article 1 - Objet
- . Article 2 - Désignation
- . Article 3 - Durée
- . Article 4 - Etat des lieux
- . Article 5 - Destination

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

- . Article 6 - Conditions générales de jouissance
- . Article 7 - Travaux, installations, aménagements
- . Article 8 - Entretien
- . Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- . Article 10 - Charges, impôts, taxes
- . Article 11 - Assurances
- . Article 12 - Cession de bail- Résiliation
- . Article 13 - Sous-location- Location gérance- Domiciliation
- . Article 14 - Téléphone et autres télécommunications
- . Article 15 - Restitution des locaux

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

- . Article 16 - Loyer
- . Article 17 - Taxes et contributions
- . Article 18 - Charges et accessoires
- . Article 19 - Modalités de règlement
- . Article 20 - Dépôt de garantie
- . Article 21 - Révision du loyer

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

- . Article 22 - Clause résolutoire
- . Article 23 - Frais et enregistrement- Honoraires
- . Article 24 - Election de domicile

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

- . Article 25 - Désignation des biens immobiliers donnés à bail
- . Article 26 - Destination
- . Article 27 - Loyer annuel de base
- . Article 28 - Provisions sur charges
- . Article 29 - Dépôt de garantie
- . Article 30 - Droit de préemption
- . Article 31 - Indices de référence
- . Article 32- Etats des locaux loués
- . Article 33 - Diagnostics Techniques

K

TT

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUI

Le Preneur exerce l'activité suivante :

- **location sous location de meublée ou non meublée de tous bien immobilier.**
- **location en meublée de tourisme de tous bien immobilier.**
- **location de locaux commerciaux . Mise en location gérance.**
- **location hotelière.**

En conséquence, les Parties entendent expressément soumettre volontairement le présent bail au statut des baux commerciaux et avoir une parfaite connaissance des conséquences, tant pour le Bailleur que pour le Preneur, de l'adoption de ce statut, notamment au regard des dispositions relatives au droit au renouvellement du bail commercial, aux modalités de révision de loyer.

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes :

ARTICLE 1 - OBJET

Le Bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, l'ensemble immobilier dont il est propriétaire, ci-après désignés sous l'Article 25.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le Preneur déclare bien connaître les biens immobiliers désignés et décrits à L' Article 25, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années depuis le :

- 18 janvier 2023 et qui se termineras le 17 janvier 2032.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et conditions et délais de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

Le Bailleur pourra, aux mêmes conditions, dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L. 145-24 du Nouveau Code de Commerce.

TT



ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi à l'entrée par la Partie la plus diligente .

ARTICLE 5 - DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27 paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination pourra faire l'objet de changement sans l'accord exprès du Bailleur.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations, déclaration préalable qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-après sont possibles

Le Bailleur donnant dès à présent expressément son accord.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord.

ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur prendra les lieux libre de tout occupant, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement supportés par le Bailleur qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits.

Le Preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur pourra réclamer au Bailleur une indemnité d'éviction.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

TT

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

Le Preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur déclare expressément avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués.

ARTICLE 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le Preneur maintiendra les lieux loués en parfait état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires.

Le Preneur pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux d'aménagement de division et de changement de destination, sous la conduite et surveillance d'un architecte DPLG et d'un bureau de contrôle agréé choisi par le Preneur et dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tous les travaux, réalisés à l'initiative du Preneur, comportant changement de distribution modification, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, ont fait l'objet d'une autorisation expresse préalable du Bailleur. Les dits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et autorisations administratives nécessaire.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, resteront la jouissance exclusif du Preneur .

Le Preneur pourra poser plaque, enseigne, store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble. Le preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries...

Il sera responsable des accidents causés par ces objets. Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

K
TT

En outre, le Preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le Preneur pourra accepter que les représentants du Bailleur visite les biens immobiliers donnés à bail.

En cas d'acceptation du Preneur ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables.

ARTICLE 10 - CHARGES - IMPOTS - TAXES

Le Preneur devra payer les contributions personnelles, la Contribution Economique Territoriale, les taxes locatives et autres de toute nature, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

L

ARTICLE 11 - ASSURANCES

Le Bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

En cas de sinistre, pendant la durée du présent bail ou ses renouvellements éventuels, à la suite duquel les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou intégralement, ou rendus inutilisables, le bail, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résilié et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, le Bailleur, s'engage à reconstruire, dans les meilleurs délais, les locaux détruits et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versé par l'assureur.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, dans un délai d'un an, la reconstruction s'avérerait impossible, le bail se trouverait résilié, avec pour conséquence l'indemnisation vénale de son fonds de commerce et de toutes les fournitures et travaux engagés par le Preneur.

Le Preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Handwritten signature and initials

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

En cas de résiliation du bail ou d'expropriation de la part du Bailleur les frais engagés dans la rénovation l'aménagement des locaux, lui seront remboursés par le Bailleur à la valeur à neuf, Un expert sera désigné d'un commun accord par les Parties pour fixer l'indemnité d'éviction, en cas de désaccord un expert sera désigné par la juridiction compétente du Tribunal de Commerce de Lyon.

ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION- LOCATION GERANCE

La sous-location totale ou partielle des locaux et la location gérance sont autorisées.

En cas de sous-location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le Bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du Bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur, le Preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le Preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le Bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur pourra toutefois avoir la possibilité de domicilier des sociétés quelles soient filiales ou pas.

ARTICLE 14 - TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, internet et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit Preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le Preneur devra, six mois à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

ARTICLE 16 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 27 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 21.

16 11

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Nouveau Code de Commerce, qui est de droit.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Il est convenu entre les Parties, et accepté par elles, que pour le cas où l'indice du coût de la construction serait en baisse, le loyer serait diminué.

Ce loyer a été fixé en tenant compte de l'état du bien immobilier mis en location et des travaux importants que le Preneur doit réaliser, un constat en outre sera annexé aux présentes.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, deux mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de Lyon. Le Bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non paiement, le Bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, trois mois seulement après un commandement par voie d'huissier de payer rester sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus pourra être acceptée par le bailleur.

ARTICLE 23 - FRAIS - ENREGISTREMENT-HONORAIRES

Dans le cas où le Bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits d'enregistrement seront intégralement à la charge du Preneur.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 25 - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

I - Le Bailleur est propriétaire d'un tènement immobilier soumis au statut

ll
TT

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de ses activités suivantes :

- Location sous location de meublée ou non meublée.
- Location en meublée de tourisme
- Location gérance
- Location commerciale tous commerces.

ARTICLE 27 - LOYER ANNUEL DE BASE

Montant du loyer annuel de base hors charges de 9840.00 € (neuf mille huit cent quarante euros) .

-A titre exceptionnel le Bailleur consent une franchise de deux années de loyers(hors charges).

ARTICLE 28 - PROVISION SUR CHARGES

En règlement des charges, le Bailleur appellera auprès du preneur une provision. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

ARTICLE 29 - DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les Parties le Preneur est dispensé du versement du dépôt de garantie de deux mois, soit la somme de 1640,00 €.

ARTICLE 30 - DROIT DE PREEMPTION

Le preneur bénéficie des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce instaurant un droit de préemption en cas de vente par le bailleur des locaux loués.

ARTICLE 31 - INDICE DE REFERENCE

Indice des loyers commerciaux ILC du 2^{ème} trimestre 2022 qui s'élève à 123,65.

ARTICLE 32 - ETATS DES LOCAUX LOUES

Le Preneur reconnaît qu'à la date d'entrée en jouissance, les biens immobiliers sont loués et pris en l'état et s'engage à réaliser des travaux de mises aux normes et d'embellissement mis à sa charge.

A la signature des présentes un état des lieux seras annexé par la Partie la plus diligente. Le Preneur à dorénavant l'autorisation de faire les travaux , d'aménagement et de division nécessaire à sont exploitation sous la direction d'un architecte DPLG et d'un bureau d'étude à ses frais exclusifs.

ARTICLE 33 -DIAGNOSTICS TECHNIQUES

33.1 AMIANTE

Non concerné

33.2 ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A

TT

