

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI La Société Civile Immobilière dont le siège social est situé à LYON (69009) 24 rue Joannés MASSET immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro , représentée à la signature des présentes par ♦

D'UNE PART,

ET :

La société spécialisée dans le conseil, l'étude, développement et portage salarial dont le siège social est situé à LYON (69009) 24 rue Joannés MASSET immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de ♦ sous le n° La représenté à la signature par son gérant Monsieur ♦ La société ♦ se substitue par la présente à l'association ♦ signataire du bail au 1^{er} Octobre 2004.

D'AUTRE PART

SOMMAIRE

Chapitre 1 : DESCRIPTION

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

Chapitre 2 : CHARGES ET CONDITIONS

- Article 6 – Conditions générales de jouissance
- Article 7 – Travaux, installation, aménagement
- Article 8 – Entretien
- Article 9 – Visite et surveillance
- Article 10 – Charges, impôts, taxes, loyer du terrain
- Article 11 – Responsabilités, recours, assurances
- Article 12 – Cession de bail
- Article 13 – Sous-location
- Article 14 – Téléphone
- Article 15 – Restitution des locaux

Chapitre 3 : OBLIGATIONS FINANCIERES

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

Chapitre 4 : AUTRES OBLIGATIONS

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

Chapitre 5 : CONDITIONS PARTICULIERES

- Article 25 – Désignation
- Article 26 – Dates de références
- Article 27 – Destination
- Article 28 – Loyer annuel de base
- Article 29 – Provision sur charges
- Article 30 – Caution bancaire, dépôt de garantie
- Article 31 – Indice de référence

Ceci exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes,
Le Preneur et le Bailleur ont établie ainsi qu'il suit les conditions du bail
commercial, objet des présentes :

Chapitre 1 : DESCRIPTION

• Article 1 - Objet

Le Bailleur donne à bail commercial, au sens des dispositions du décret
du 30 septembre 1953, au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est
propriétaire, ci-après désignés sous l'article 25.

• Article 2 - Désignation

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers objets des
présentes pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner plus
désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et
comportent avec toutes leurs dépendances.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées
au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les
dimensions réelles de 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 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES
entières et consécutives. Il commencera à courir à la date d'effet ci-après
sous l'article 26.

Il cessera dans les conditions fixées par la Législation. Le Preneur aura la
faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en
avisant le mandataire du bailleur par acte extrajudiciaire signifié six mois
avant l'expiration de chaque période triennale.

• Article 4 - Etat des lieux

Un état des lieux sera établi par huissier en présence des parties à
l'entrée du preneur et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et
notamment si le Preneur faisait défaut, les biens immobiliers, objets des
présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait
état.

• Article 5 - Désignation

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

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale.

Il est expressément convenu que le Preneur s'interdit de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meuble ou autres objets.

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

Chapitre 2 : CHARGES ET CONDITIONS

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 écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

•Article 6 - Conditions générales de jouissance

Le preneur prendra les lieux, 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: Par dérogation aux articles 1719 et suivant du Code Civil, le Bailleur n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard de l'application des règlement administratif et de police ainsi que des prescriptions d'urbanisme, ou de réglementation applicable à l'activité exercée par le preneur.

Toutefois, le Bailleur garantit que les locaux loués sont conformes à la réglementation applicable en matière d'amiante et qu'en conséquence ils n'en comportent pas.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant le durée du bail, de meubles, objet 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 clause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tout les droit du preneur étant réservé contre la partie expropriante.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourra nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait ou de celui de ses préposés, et en assurer le bon ordre, la propreté ou l'hygiène dans les lieux, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le preneur ne pourra avoir aucun animal dans les lieux loués. Il devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués. Il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du bailleur dans le cas où le poste de gardien existant serait supprimé.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardien, 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 bailleur devra veiller à ce que le preneur soit, en temps utile mis en possession des documents visés aux deux alinéas ci-dessus.

•Article 7 - Travaux, installation, aménagement

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil qui seules resteront à la charge du bailleur.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire

exécuter en cours de bail dans les lieux loués, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et ce par dérogation express à l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même il ne pourra faire supporter aux planchers une charges supérieurs à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux dans les lieux loués, comportant changement de distribution, démolition, ou percement des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risque et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Technique agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Le preneur ne pourra pas modifier les cloisonnements existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontable, sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur sur le plan de distribution projeté.

Tous les travaux dans les lieux loués, d'embellissement, améliorations, installations de cloisonnements ou construction quelconques y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des disposition législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront lors de son départ au terme de la location que celle-ci prenne fin à l'échéance des neuf années ou de manière anticipée ou à l'issue d'un renouvellement, de bail, pour quelque raison que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur. Il est toutefois précisé en tant que le besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets dès présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur est autorisé à apposer une plaque, une enseigne extérieure, ou à installer des stores extérieurs, tentes, marquises ou auvents, ou plus généralement à réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble et notamment la devanture de la boutique. Les projets concernant ces installations seront soumis

préalablement au bailleur pour agrément, lequel ne pourra en aucun cas et, en aucune manière être discrétionnaire. Si l'immeuble est en copropriété, le bailleur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués. Le preneur fera son affaire personnelle des autorisations, administrative 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, 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, revêtement 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.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers objets des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incomptant au bailleur.

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

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de

leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, l'apposition d'écriteaux ou d'affiches pendant une période de six mois, sera effectuée à des emplacement déterminés d'un commun accord entre le bailleur et le preneur. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 48 heures de la part du bailleur.

•Article 10 - Charges, impôts, taxes, loyer du terrain

Il est précisé qu'aux locaux loués sont attachés les tantièmes de charges mentionnés à l'article 29 ci-après.

Ces tantièmes seront susceptibles d'être modifiés en fonction d'éventuelles modifications du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur devra payer les contributions personnelles, taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature relative à son commerce, ainsi que la quote-part relative aux lieux loués de la taxe foncière, 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, relativement aux lieux loués. Il devra supporter lesdites contributions et charges en cours de bail et rembourser au bailleurs les sommes avancées par lui à ce sujet.

D'une manière générale, le preneur supportera toutes charges quelconques de quelque nature qu'elles soient qui seraient, ou pourraient devenir exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les honoraires de gestion, de syndic et d'association syndicale, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le bailleur net de toutes charges quelconque.

•Article 11 - Responsabilités, recours, assurances

Le bailleur s'engage à renoncer, et à faire renoncer par ses assureurs, à tout recours envers le preneur et ses assureurs.

Le preneur renonce à tous recours, ainsi que ses assureurs, envers le bailleur, la copropriété, leurs mandataires, préposés ou leurs assureurs pour tous préjudices, sans restriction, quelle que soit la cause ou l'origine des dommages, même dans le cas où l'accès des lieux loués est rendu impossible pour quelque raison que ce soit et sans limitation.

Le preneur devra déclarer sous 48 heures à son assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. De même, il devra porter à la

connaissance du bailleur, à la signature des présentes ou en cours de bail, tout risque pouvant être considéré comme aggravant.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, et sous réserve des autorisations administratives, le bailleur s'engage à reconstruire ou, au sein de l'assemblée des copropriétaires, à voter la reconstruction du bâtiment et à effectuer à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Cette reconstruction devra être effectuée en surface développée équivalente dans le respect des Règlements, d'Urbanisme en vigueur et dans la limite d' l'indemnité allouée.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au bailleur et dans un délai d'un an, la reconstruction s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouverait résilié sans indemnité pour le preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au bailleur.

Le preneur devra s'assurer pour son mobilier, matériel, marchandises, agencements, et pour le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion, avec un minimum de 76.500 €uros ainsi que pour sa responsabilité civile professionnelle en cas de dommages causés de son fait aux tiers ou aux voisins.

Les assurances du preneur devront être contractées auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables.

Le preneur se procurera des extincteurs (en quantité adaptée à son activité et à la taille des locaux occupés) cela lui permettra d'obtenir le CERTIFICAT Q4 et souscrira un contrat d'entretien auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie ou bien fera effectuer un contrôle annuel qui lui permettra d'obtenir le CERTIFICAT Q10. Il devra justifier de ces certificats dans le mois de son entrée en jouissance.

Par ailleurs, il devra, à chaque date anniversaire du bail, fournir au bailleur sans que ce dernier ait à le réclamer, la justification du paiement des primes des différents contrats souscrits dont il est fait état précédemment.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne, soit pour le bailleur, soit pour les cooccupants, soit pour les voisins ou la copropriété, des surprimes

d'assurance, le preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées par ceux-ci.

Durant toute la période des travaux d'aménagement de son local, le preneur devra couvrir des sa mise à disposition des lieux, les risques afférents à ses propres travaux (dommages et responsabilité) et ce jusqu'à la fin de ces travaux ou la mise en exploitation du local commercial objet du présent bail. Le preneur devra, d'autre part, souscrire une police dommages ouvrage conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des Assurances, et à en donner copie au bailleur. Les entreprises exécutant des travaux pour le compte du preneur devront avoir la qualification requise et justifier d'une assurance Responsabilité Civile et Décennale et du paiement de leurs primes.

Le bailleur s'engage à assurer ou faire assurer par la copropriété auprès d'une compagnie notoirement solvable l'immeuble.

•Article 12 – Cession de bail

Au preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fond de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

En outre, le preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entièvre exécution de toutes les clauses du présent bail, quant bien même les quittances seraient établies au nom du cessionnaire.

En conséquence tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'applique à tous les cas de mutation, sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit de bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation par le bailleur dont une copie exécutoire sera signifiée sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

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

Le preneur ne pourra gager ses droits au présent bail.

•Article 13 – Sous-location:

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur.

Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous location.

Dans le cas où le bailleur serait une SICOMI, la sous location devra respecter les prescriptions de l'instruction de la Direction Générale des Impôts en date du 28 mai 1970 dont le preneur déclare avoir parfaitement connaissance. La demande du preneur et l'accord éventuel du bailleur feront l'objet d'un écrit.

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 que le 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 et comporteront renonciation expresse par le ou les sous-locataires partiels à toute action et à tous droits (notamment à un renouvellement de la sous-location) à l'encontre du bailleur.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail.

•Article 14 – Téléphone

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphonique équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements le jour de son départ.

•Article 15 – Restitution des locaux

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours 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 loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent aux jour et heure fixés d'un commun accord pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le preneur devra, sous trois jours ouvrables, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, les loyers et charges des locaux seront supportés par le preneur jusqu'à achèvement des travaux mais dans la limite de trois mois si les travaux sont réalisés par le bailleur.

Chapitre 3 : OBLIGATIONS FINANCIERES

•Article 16 - Loyer

Le présent bail est consentie et accepté moyennant un loyer principale annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la Législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 21.

•Article 17 - Taxes et droits

Le loyer s'entend HORS TAXES. Le bailleur, s'il opte pour la TVA pourra demander au preneur qui s'y oblige, le remboursement de ladite taxe en sus du loyer.

•Article 18 - Charges et accessoires

Le preneur supportera à concurrence de sa quote-part, toutes les charges, contributions, loyer de terrain, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses et d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et

fo

P. 12 sur 17

P. P.

équipement de toutes nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision mensuelle versée par le preneur, avec chaque terme de loyer, tel que prévu à l'article 29.

Au terme de chaque exercice le bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées. La régularisation comptable, appel de fond complémentaire ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

•Article 19 – Modalités de règlement

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires en douze termes de paiement égaux et d'avance les premiers de chaque mois de chaque année. Le premier et dernier loyer seront payable au prorata temporis le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur ou à son mandataire désigné, aux échéances contractuelles.

En cas de non paiement, même partiel, à l'échéance du loyer la quittance sera majoré de 10% à titre de pénalité contractuelle (au sens de l'article 1152 du Code Civil).

•Article 20 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur, la somme de 1500 €, à titre de dépôt de garantie. Le bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à trois mois de loyer hors taxes.

Dans le cas où une taxe serait instituée sur le versement du dépôt de garantie le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande.

Dans le cas de résiliation du présent bail hors échéance, ou par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

•Article 21 - Révision du loyer

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, chaque année au 1^{er} Janvier de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE. (Base 100 du 4^{ème} trimestre 1953)

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 30 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le dernier indice connu au 1^{er} trim précédent l'augmentation prévue. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

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 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953 et qui est de droit.

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

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.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

Chapitre 4 : AUTRES OBLIGATIONS

•Article 22 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un 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 Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits et 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 d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les même réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise du bailleur.

A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au bailleur de plein droit, et sans préavis d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard, à 2 % du montant du loyer mensuel T.T.C. accessoires compris, sans préjudice de tous droits et dommages intérêts au profit du bailleur.

•Article 23 - Frais et enregistrement

Le preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire délivrée au bailleur. Le preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Le preneur, ou ses ayants droits devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes sur présentation de justificatifs.

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

•Article 24 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en son siège social, et le preneur en son siège social.

Chapitre 5 : CONDITIONS PARTICULIERES

•Article 25 - Désignation

Les biens immobiliers donnés à bail comprennent :

Un local composé des lots :

-Lot numéro 106, 1^{er} étage coté est, situé au 24 avenue Joannès Masset Batiment SR3 d'environ 60 m² (Lyon 9^{ème}) et les 1 256 / 3000 èmes des parties communes générales.

-Lot numéro 107, 1^{er} étage coté est, situé au 24 avenue Joannès Masset Batiment SR3 d'environ 58,15m² et 1256/3000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

-3 place de Parking désignés comme lot 29, 130 et 153

Le calcul des charges se fait selon la répartition suivante :

* Le bâtiment SR3 est l'objet de charges et celui-ci est implanté dans un lot dit : LOT F. Ce lot est aussi l'objet de charge. (Voir Plan joint).

* Tableau reprenant les bases du calcul :

	Quantièmes
Bâtiment SR3	
Travaux Ascenseur	Base : 1201 / 53377
Lot 106 :	
Charges générales	Base : 6186 / 354926
Ascenseur	Base : 619 / 53377
Lot 107 :	
Charges générales	Base : 5815 / 354926
Ascenseur	Base : 582 / 53377
Implantation Lot F	
Travaux masse Lot F	Base : 26090 / 2999999
Lot 106 (Masse lot F)	Base : 13530 / 2999999
Lot 107 (Masse lot F)	Base : 12560 / 2999999
Parking	
Lot 029	
Lot 130	
Lot 153	

•Article 26 – Dates de référence

Date d'effet du bail : 1^{er} janvier 2006

Date de fin du bail : 31 décembre 2015

Dates d'échéances triennales : 1^{er} janvier 2009, 1^{er} janvier 2012.

•Article 27 – Destination

Activité du preneur : conseil, l'étude, développement et portage salarial, à l'exclusion de tout autre destination.

Le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisations commerciales, industrielles ou artisanales, même similaires.

•Article 28 – Loyer annuel de base

Loyer annuel de base H.T. : 5640 €

TVA : soumis

•Article 29 – Provision sur charges

En règlement des charges, le bailleur appellera auprès du preneur une provision hors TVA pour l'exercice fixée à : 150 €
Sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

•Article 30 – Caution bancaire, dépôt de garantie

1500 €

•Article 31 – Indice de référence

Indice INSEE du coût de la construction

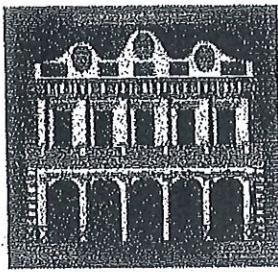
Fait en autant d'exemplaire que de parties, à Lyon

Le 1^{er} janvier 2006

LE BAILLEUR

LE PRENEUR





SCI BV IMMO
24 avenue Joannes MASSET
69009 LYON

CED
24 av Joannès MASSET
Bat SR3

69009 VAISE

Le 1er janvier 2006

Fax : 04 72 29 14 21

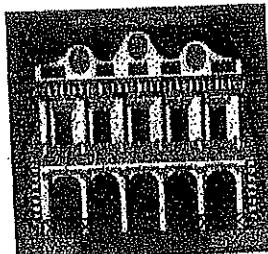
A l'attention de Christine FIGUIERE

Madame,

Nous vous confirmons par la présente notre accord de sous location à l'association Renfort Cadre des locaux que nous vous louons. Vous pouvez considérer ce document comme l'annexe I au bail du 01 janvier 06.

Sincères salutations,

Patricia PERINELLE



SCI BV IMMO
24 avenue Joannes MASSET
69009 LYON

CED
24 av Joannes MASSET
Bat SR3

69009 VAISE

Le 24 novembre 2006

Fax : 04 72 29 14 21

A l'attention de Christine FIGUIERE

Madame,

Nous vous confirmons par la présente notre autorisation (Donnée précédemment à l'association RENFORT CADRE) pour les travaux de cloisonnement déjà effectué dans les locaux que vous occupez. Vous pouvez considérer ce document comme l'annexe 2 au bail du 01 janvier 06.

Sincères salutations,

Patricia PERINELLE

