

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON  
Greffes de l'exécution

17 OCT. 2023

ARRIVEE  
Le Greffier

RG 23/00013

DIRE N° 2

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal  
Judiciaire de LYON (RHONE)

A comparu Maître Corinne MENICHELLI,  
SELARL BDMV AVOCATS avocat au Barreau  
de LYON Toque 763, constituée pour :

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble  
immobilier en copropriété dénommé  
« Beausoleil » sis 101-103 rue Pierre Voyant et  
261 rue du Quatre Août 69100  
VILLEURBANNE, représenté par son syndic  
en exercice la société anonyme CABINET  
GINET, immatriculée au registre du  
commerce et des sociétés de ROANNE sous le  
numéro 394 123 384 dont le siège social est  
situé 16 rue Brison BP 263 à ROANNE CEDEX  
(42301), pris en son établissement secondaire  
sis à VILLEURBANNE 60100, 47 rue du 4  
août, agissant poursuites et diligences de  
Madame Véronique MADELRIEUX son  
Directeur Générale en exercice, domiciliée en  
cette qualité audit siège.

Laquelle nous a déclaré, que par addition au  
cahier des clauses de vente, elle entend  
annexer les documents suivants :

- Bail commercial conclu entre les époux  


LE GREFFIER EN CHEF.

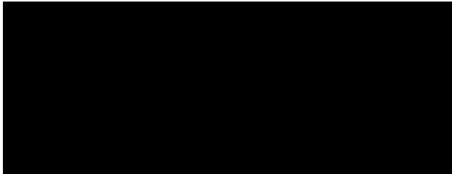
**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**



*Dénommée ci-après le **BAILLEUR***

**ET :**



*Dénommée ci-après le **PRENEUR***

*Les Parties déclarent et reconnaissent que la négociation ayant précédé la conclusion des Présentes a été conduite de bonne foi et avoir bénéficiés, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiquées toute information susceptible de déterminer leur consentement.*

*BJ*

*TA*

**IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

Le Bailleur par ces présentes, donne Bail à loyer à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

**Désignation des lieux loués**

Les lieux loués sis

**Appartement à usage commercial situé au 101 Rue Pierre Voyant – 69100 VILLEURBANNE**

Comprenant ;

- **Un appartement situé au 8<sup>ème</sup> étage de type F4 avec accès par ascenseur**

**Affectation des lieux loués**

**Exploitation de bureaux et toutes activités prévus dans l'extrait KBIS du preneur.**

**Durée du Bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives

**à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2022**

**pour se terminer le 31 octobre 2031**

Le Preneur aura la faculté d'y mettre fin à l'expiration de chacune des deux premières périodes triennales en donnant congé dans les conditions de forme et de délai prévues aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

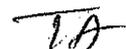
**Loyer**

Compte tenu de l'occupation illégale de squatteurs, le loyer mensuel est fixé à la somme de :

**-300 euros de novembre 2023 à décembre 2023  
-400 euros à compter de juin 2024  
-500 euros à compter de janvier 2025**

**hors charges et hors taxes**





**NON assujetti à la TVA.**

Il sera payable d'avance avant le 10 du mois outre les charges.

**Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie a été fixé à la somme de **1 000 €**, soit deux mois de loyer.

**Révision du loyer**

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent Bail, ce qui suit :

Les parties font le choix de fixer comme indice de référence

**l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC)**

tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du

**2<sup>ème</sup> trimestre 2023 – valeur de 131,81**

l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

De convention expresse, la révision **annuelle** se fera automatiquement sans qu'aucune notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ni aucune mise en demeure ne soient nécessaires pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

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 le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

En cas de renouvellement du bail, il est précisé que le loyer du bail renouvelé ne pourra être inférieur au loyer pratiqué lors de la dernière indexation du bail précédant le renouvellement.

**Contributions, impôts, taxes**

BD

TD

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale (CET), toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux loués, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, - et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux loués et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur et/ou à la copropriété seront mises à la charge du Preneur, selon les quantités de copropriété attachés aux locaux loués.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des locaux loués et/ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire).

Le preneur supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière afférents aux locaux loués.

Si les locaux loués venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des locaux loués à un service dont bénéficierait le Preneur directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

### Charges

Sans objet.

### Etat des lieux loués et remise des clefs

La remise des clefs est faite le 1<sup>er</sup> novembre 2022.

Le Preneur prend les locaux loués, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

**Un état des lieux amiable et contradictoire a été établi par les parties en date du 1<sup>er</sup> novembre 2022 à 9h30.**

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le

 4  


Bailleur. Lors de la restitution des locaux loués au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties, conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce.

Les parties au présent Bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité et de mise aux normes) seront exclusivement supportée par le Preneur, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Le Preneur reconnaît avoir visité les lieux et parfaitement les connaître, et en accepter l'état dans lesquels ils se trouvent.

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur d'exécuter tous travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs des locaux loués en respectant les différentes autorisations qu'il serait dans l'obligation de subir ; ces travaux seront à la charge exclusive du Preneur.

L'état des lieux mentionne également les éléments remis.

Le preneur a entière connaissance que l'appartement est occupé par une personne sans droit ni titre et qu'il lui incombe d'effectuer les démarches nécessaires pour son expulsion et qu'en contrepartie il aura une gratuité de loyer pendant une période de 12 mois. Son loyer commencera donc à être exigible à compter de novembre 2023.

Les travaux réalisés, pour son installation ensuite de l'évacuation des squatteurs, seront totalement déduits des loyers de sorte que le bailleur ne pourra pas les réclamer pour quelques motifs que ce soit.

#### **Entretien – Remplacements – Réparations – Embellissements**

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale,
- liées à la vétusté,
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux loués dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des locaux loués, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés

sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de salubrité des locaux loués, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les locaux loués avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux loués.

Les Parties déclarent la présence dans les locaux d'une hotte aspirante conforme aux normes et dont l'entretien appartient exclusivement au Preneur, en application des lois et règlements en vigueur. Le preneur s'engage à faire faire l'entretien de la hotte aspirante au moins une fois par an avant le 31 décembre de chaque année et à en justifier au bailleur dans les deux mois suivant l'entretien par un professionnel agréé.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

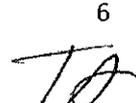
- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des locaux loués avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux loués relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, sont exclues des obligations du Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les locaux loués eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux locaux loués selon les tantièmes de copropriété attachés au lot constituant les locaux loués et les millièmes de charges correspondant.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux Loués des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

6  
 

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur (article L 145-40-2 du Code de commerce) :

### 1. Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux loués et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété et portant sur :

- o les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- o les menuiseries intérieures et extérieures,
- o les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- o les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- o les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- o les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- o les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- o les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- o électricité des parties communes,
- o les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- o les revêtements des murs, plafonds et sols,
- o les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords,

### 2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- o Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert, tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable les locaux loués et/ou l'immeuble dont ils dépendent, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

BP

7  
TA

- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants dans l'immeuble et/ou imputables à d'autres locataires.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce.
- Les primes d'assurances de l'Immeuble.

### Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Le Bailleur déclare ne pas envisager de travaux dans les trois années à venir.

Le Preneur tiendra les locaux loués de façon constante en bon état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 30 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

A sa sortie, le Preneur restituera les locaux loués en parfait état d'entretien et de réparation locative.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux locaux loués.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur et/ou la copropriété doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des locaux loués, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du Bail.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

Le preneur à connaissance des travaux à réaliser du fait de l'occupation illégale des squatteurs actuels.

### Travaux

Le Preneur souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer.

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, véranda ou autres en saillie.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires, qu'elles proviennent des services administratifs (mairie, bâtiments de France, préfecture, pompiers, etc..) et notamment de la copropriété de l'immeuble en cas de modification de la façade; si une assemblée générale extraordinaire devait se tenir du fait notamment de la demande du Preneur sur des travaux modificatifs de façade, les frais de tenue d'assemblée seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de Bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

### Obligations du Preneur

#### Destination des lieux

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

#### Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue ; il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les lieux loués de Meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du Bail.

### Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où, néanmoins, le Bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.  
Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

### Responsabilité, recours

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

### Visite des locaux loués

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation de Bail, pendant une période de 6 mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période

### Cession. Sous-location

#### A. - Cessions. Apport en société

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou du droit au bail, et avec l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

10  
TA

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur un mois avant régularisation du bail ou de la cession, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent Bail,

En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du Bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession, conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

#### **B. –Sous-location**

La faculté de sous-location est autorisée sans formalité particulière.

#### **Droit de préférence en cas de vente des locaux loués**

En cas de vente des locaux loués par le propriétaire au cours du Bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux loués, selon les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

#### **Restitution des locaux loués**

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (au besoin à titre de provision pour la taxe professionnelle) et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur le jour de la remise des clés dans la mesure où les lieux loués seront restitués en bon état d'entretien.



Litige

En cas de litige, seul le Tribunal judiciaire pourra être saisi.

*Fait en 2 exemplaires originaux.*

A Villeurbanne  
Le 1<sup>er</sup> novembre 2022,

