



## SELARL CHASTAGNARET-ROGUET-CHASTAGNARET-MAGAUD

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

Etude compétente sur les départements AIN (01), LOIRE (42), et RHONE (69)

45 rue Vendôme 69006 Lyon (Métro Foch – Bus n°C4 ou 27 ou C6)

Horaires d'ouverture : Lundi au Jeudi : 9h30-12h00 / 13h30-17h30 (vendredi 16h30) - Fermée le samedi  
www.crcm-justice.fr

# PROCES-VERBAL DESCRIPTIF



Adresse du bien saisi : 35 avenue Gabriel PERI

[Pv descriptif]  
[Six janvier 2022]  
[280716]

## PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE SIX JANVIER

A la demande de :

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES, 116 cours Lafayette 69003 LYON.

*Nous Franck CHASTAGNARET, Julien ROGUET, Fanny CHASTAGNARET, Guillemette MAGAUD, Huissiers de Justice Associés, 45, rue Vendôme, 69006 LYON, l'un d'eux soussigné,*

Agissant en vertu de :

Un acte notarié exécutoire de prêt de Maître Michel DAUVISIS notaire à ST SYMPHORIEN D'OZON daté du 18 mars 2015.

Je me suis rendu ce jour à l'adresse du bien saisi afin de procéder à sa description accompagné de la société DIRECT EXPERTISE (MO FINET). J'ai rencontré les occupants avec lesquels j'avais pris rendez-vous.

### Adresse du bien

35 avenue Gabriel PERI 69190 ST FONTS.

### Syndic de copropriété

NOTRE AGENCE IMMO 165 route de Vienne 69008 LYON.

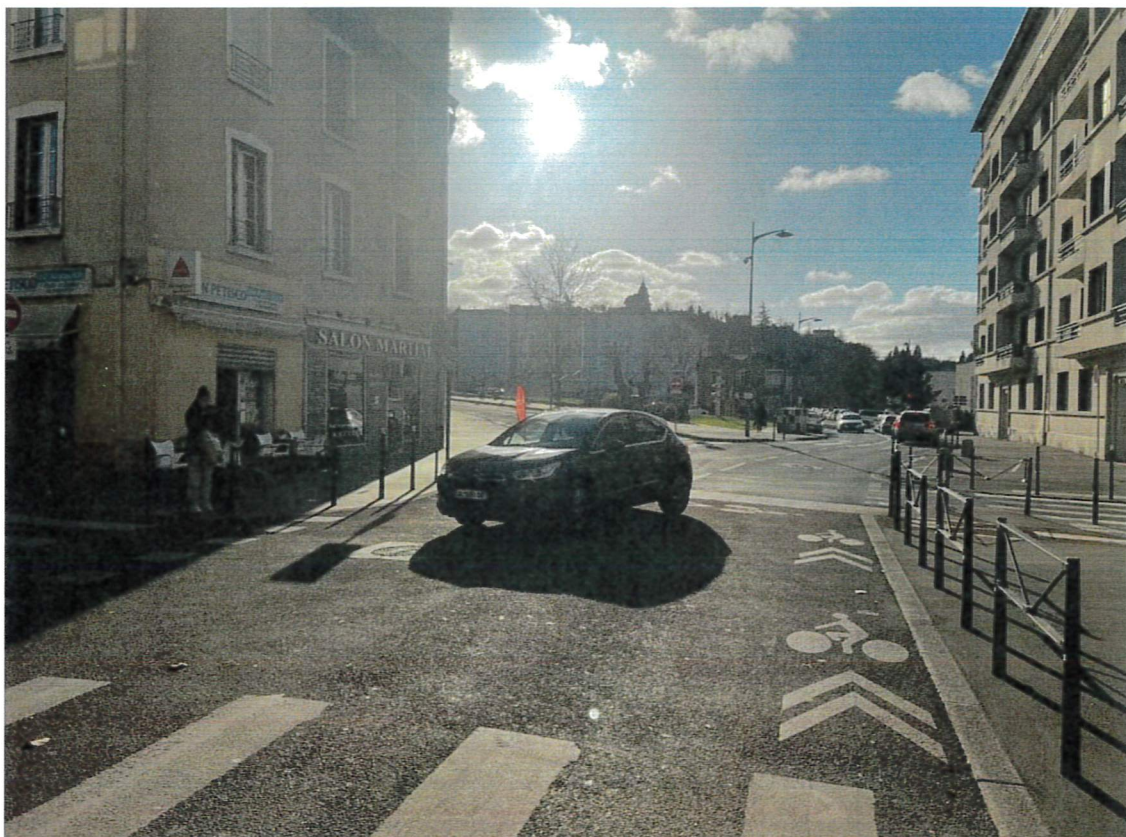
### Composition et superficie des lieux

Voir les diagnostics ci-joints.

### Conditions d'occupation, identité des occupants, Mention des droits dont ils se prévalent

Voir ci-dessous les baux produits le cas échéant.

## Environnement du bien saisi



## Description du bien saisi

### REZ-DE-CHAUSSEE – 3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT – LOTS 17, 18, 19

Les stationnements portent les n°17, 18, et 19.



La gérante de la société BIZIM, ainsi déclarée, me produit le contrat de bail ci-dessous :

20398401  
VM/MD/HM

L'AN DEUX MILLE SEIZE,  
LE DIX SEPT MAI  
A TERNAY (Rhône), 53, Grande Rue, au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,  
Maître Vincent MORELLON, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle « Patricia ROBLOT DIAZ et Vincent MORELLON, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TERNAY, 53 Grande Rue, soussigné,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

"BAILLEUR"

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

"PRENEUR"

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

actuellement en cours d'immatriculation

Il est précisé que :

1°) La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions des articles L 210-1 à L 210-9 du Code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 Mars 1967.

2°) Les personnes dénommées aux présentes sont les seuls fondateurs de la société ainsi qu'il en est justifié par un extrait des statuts annexé.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des présentes qui seront alors réputées avoir été conclues dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois, pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard dans le délai d'un mois à compter des présentes, la société devant alors sans délai justifier de son immatriculation par la production d'un extrait de celle-ci délivré par le Greffe du Tribunal de commerce qui sera publié auprès du service de la publicité foncière compétent, aux frais de ladite société.

A défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, le **BIEN** appartiendra définitivement aux membres fondateurs de la société identifiés aux présentes, indivisément entre eux dans la proportion de leurs droits dans le capital social tels qu'ils sont ici indiqués. Ce défaut d'immatriculation dans le délai sera constaté, à la requête de la partie la plus diligente, par un acte établi par le notaire soussigné et publié auprès du service de la publicité foncière compétent, le tout aux frais des membres fondateurs devenus coindivisaires.

Pour représenter la collectivité des membres en cas de reprise ou de non-reprise, tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Huseyin KOCA et Madame Kiraz KOCA, à l'effet soit de publier l'extrait d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et constater ainsi le cas échéant la reprise des engagements résultant des présentes par la société, soit de déclarer que par suite de la non-immatriculation de celle-ci dans le délai fixé la reprise ne peut s'effectuer et qu'en conséquence la présente acquisition est faite au profit des membres fondateurs

de la société dans les proportions indivises correspondant à leurs droits dans le capital social indiqué aux présentes.

### PRESENCE – REPRESENTATION

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

### BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

### DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété situé à **SAINT-FONS (69190), 35-37 avenue Gabriel Péri**, comprenant :

- Bâtiment « A », élevé d'un rez-de-chaussée et de trois étages et comprenant un commerce (lot 1), et six logements (lots 2 à 7),
- Bâtiment « B » élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage et comprenant quatre logements (lots 8 à 11),
- Terrain attenant comprenant huit emplacements de stationnements (lots 12 à 19).

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	345	35 AV GABRIEL PERI	00 ha 04 a 06 ca

### DESIGNATION DU LOT

*Dans le bâtiment A,*

#### Lot numéro UN (1)

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment « A ». Avec les cent soixante millièmes (160 /1.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent trois millièmes (203/ 1.000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment « A ».

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

Un plan du local en contour rose est demeuré annexé aux présentes après mention .

**Le local est loué brut, ainsi que le PRENEUR a pu le constater lors de ses visites.**

Etant précisé que les tous les travaux réalisés par le LOCATAIRE deviendront, à la fin de la jouissance quel qu'en soit le motif, la propriété du BAILLEUR sans aucune indemnité.

Le bailleur s'engage :

1/à changer au plus tard sous deux mois à compter des présentes , le plus grand des vitrages donnant sur la rue Gabriel Péri qui est actuellement fissuré.

2/De plus il s'engage à installer une porte palière coupe -feu donnant sur les parties communes, dans le même délai qu'indiqué ci-avant.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DAUVISIS, notaire à SAINT SYMPHORIEN D'OZON, le 18 mars 2015 publié au service de la publicité foncière de LYON 3EME, le 16 avril 2015, volume, 2015P, numéro 3908.

Une copie dudit règlement de copropriété a été remis au PRENEUR ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

EFFET RELATIF

- Acquisition suivant acte reçu par Maître DAUVISIS, notaire à SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON (Rhône), le 18 mars 2015, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3<sup>ème</sup>, le 16 avril 2015, volume 2015P numéro 3905.

- Partage suivant acte reçu par Maître DAUVISIS, notaire à SAINT-SYMPHORIEN-D'OZON (Rhône), le 18 mars 2015 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3<sup>ème</sup>, le 16 avril 2015, volume 2015P numéro 3911.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré au profit de \_\_\_\_\_ par la Mairie de SAINT-FONS, en date du 27 août 2014 sous le numéro PC 69199.14.00009,

- d'un transfert de permis de construire au profit \_\_\_\_\_

de transfert délivré par Monsieur le Maire de la commune de SAINT-FONS sous le numéro PC 69199.14.00009.T1 en date du 9 mars 2015.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf années** entières et consécutives qui commenceront à courir le **1er juin 2016**, pour se terminer le **31 mai 2025**.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

### FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le "Preneur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

### DROIT AU RENOUELEMENT

Le "Preneur" bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le "Bailleur" devra adresser au "Preneur" plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le "Preneur" devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du "Bailleur" et de demande de renouvellement de la part du "Preneur" dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

### RAPPORTS TECHNIQUES

#### Environnement

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du "Preneur" pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au "Bailleur" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le "Preneur" fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra



devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le "Preneur" devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le "Bailleur" ne soit pas inquiété sur ces sujets.

#### DISPENSE D'URBANISME

Le "Preneur" reconnaît que, bien qu'averti par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le notaire.

#### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

#### Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date du 17 mai 2016 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé aux présentes après mention.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Il résulte de cet état des risques que :

#### *« Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn) »*

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : NON
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation : NON

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : NON
- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels : NON

#### *Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRm)*

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit : NON
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation : NON
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé : NON
- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers : NON

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)**

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit et non encore approuvé : NON
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRt approuvé : NON
- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRtn : NON

**Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :**

- L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 3 (modérée). »

**ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

**DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de fabrication et vente sur place et à emporter de produits **PÂTISSERIE – BOULANGERIE – CHOCOLAT ET CONFISERIE , fabrication et vente de sandwich snacking et plus généralement tous produits de restauration sur place ou à emporter ,** à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

**CHARGES ET CONDITIONS**

**- ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE OBLIGATOIRE ET D'ORDRE PUBLIC**

- Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

**Le local objet des présentes est clos de vitre mais loué dans un état brut ainsi que les parties l'ont convenu aussi aucun état d'entrée dans les lieux ne sera produit et annexé au présent bail.**

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le

"Preneur" devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le "Preneur" devra aviser sans délai et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- 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 ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

**AVERTISSEMENT Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014 Art. R. 145-35 du Code de commerce. - Ne peuvent être imputés au locataire :**

« 1° 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 ;

« 2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

« 3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

« 4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

« 5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

« La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

« Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **GARNISSEMENT.** - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **TRANSFORMATIONS.** - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le "Bailleur" estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

**Il est convenu entre les parties que seront à la charge du locataire, les travaux suivants :**

- l'isolation du plafond anti-feux,
- le placo ainsi que l'isolation et la peinture,
- la VMC et extraction,
- la plomberie et l'électricité,
- le revêtement de sol.

Une copie du devis de l'entreprise EDA en date du 15/5/2016 relatif à ces travaux est demeurée annexée aux présentes après mention.

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

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au "Bailleur".

Le "Bailleur" précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire "Preneur" dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du "Preneur", le "Bailleur" lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux

prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

**- EXPLOITATION.** - Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

**- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Déla
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

**Le preneur parfaitement informé déclare vouloir faire son affaire personnelle du respect actuel ou non de ces obligations par le local présentement loué.**

- **ENSEIGNES.**- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

**- IMPOTS - CHARGES -**

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - **En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :**

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de

prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du "Preneur", celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subi, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

**- CESSION - SOUS-LOCATION -** Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

**- DESTRUCTION -** Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

**- VISITE DES LIEUX -**

**En cours de bail :** Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

**En fin de bail ou en cas de vente :** Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité.

Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

**- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS.** - Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clefs, ou leur acceptation par le "Bailleur", ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

#### CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur". Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.



### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation des services dans les lieux loués, sauf s'ils sont dues à la vétusté.

### TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

### LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

### LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un **loyer mensuel net de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR)** que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges. **Le présent loyer n'est pas soumis à la TVA ainsi que le déclare le vendeur sous sa responsabilité.**

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le "Preneur" versera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à **CENT EUROS (100,00 EUR)** par mois et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

**Ce loyer sera payable trimestriellement, d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juin 2016.**

### REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

### INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du **4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2015, soit 108,41.**

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sauf modification notable des facteurs de commercialité.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

### DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le "Preneur" a remis au "Bailleur" en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500,00 EUR)**, à titre de dépôt de garantie.

#### Dont quittance

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du "Preneur" au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres. En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements tel que le non respect de la clause de destination, le non-paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, ou des charges et impôts récupérables par

le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au "Preneur" pour régulariser la situation.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le "Preneur" restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le "Bailleur". En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

#### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

### ABSENCE DE CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs n'est pas due, l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués ayant moins de quinze ans au 1er janvier de l'année d'imposition.

### DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le "Preneur" bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

### DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-45 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le "Preneur" veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

### DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

### IMMATRICULATION – AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du "Preneur", ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

#### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Bailleur".

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes évalués à la somme de **1.500,00 euros HORS TAXES, soit 1.800,00 euros TTC**, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur", seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige, ainsi que les frais d'état des lieux à établir que ce soit en début, en fin de bail ou lors de sa cession, sauf en cas d'application du deuxième alinéa de l'article L 145-401 du Code de commerce.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur", en son siège social,
- Le "Preneur", en son siège social.

#### MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

#### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.


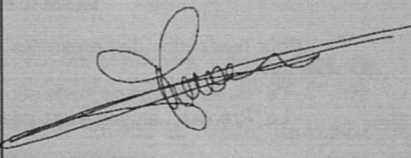
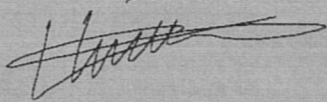
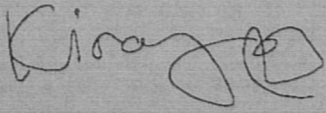
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><b>signé</b> à TERNAY le 17 mai 2016</p>	
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>à TERNAY le 17 mai 2016</p>	
<p>_____</p> <p><b>signé</b> à TERNAY le 17 mai 2016</p>	
<p>_____</p> <p><b>signé</b> à TERNAY le 17 mai 2016</p>	

**et le notaire Me MORELLON  
VINCENT a signé**

à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE SEIZE  
LE DIX SEPT MAI

A handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, fluid strokes, is written across the right-hand section of the rectangular box.

Libellé	Période	Montant
0001 LOCAL		
LOYER janvier 2022	01/01/2022 - 31/01/2022	1 513,84
PROVISIONS SUR CHARGES	01/01/2022 - 31/01/2022	25,00

Immeuble

F28 - Gabriel Péri 35  
35, Avenue Gabriel Péri  
69190 ST FONTS

Destinataire

35, Avenue Gabriel Péri  
69190 ST FONTS

Solde Antérieur	A Payer
25 097,55 €	26 636,39 €
Montant période : 1 538,84 €	

Edité le : 01/01/2022  
Exigible le : 01/01/2022

**COUPON DE CORRESPONDANCE  
à détacher et à joindre à votre règlement**

Nous vous présentons nos meilleurs vœux pour 2022!  
En vous remerciant de votre confiance. Nos meilleures salutations. Le Service Gestion

Référence : -GERAN-05134-00001-07-0101

Locataire

Echéance au : 01/01/2022

Locaux  
F28 - Gabriel Péri 35  
35, Avenue Gabriel Péri  
69190 ST FONTS

Montant à régler : 26 636,39 €

Exigible le : 01/01/2022

En cas de paiement par virement  
Paiement sur le compte : BQ PALATINE GERANCE  
IBAN / BIC : FR7640978000850010367319016 / BSPFFRPPXXX  
Référence à rappeler : GERAN/05134

Destinataire

**NOTRE AGENCE IMMO**  
165 route de Vienne  
69008 LYON



## Pièce principale sur rue

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts pour partie de pierres en bon état, pour partie de peinture en bon état.





## Cuisine

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont couverts d'une faïence en bon état. La peinture murale est en bon état.





Le locataire me précise que le local cuisine est dépourvu d'arrivée de gaz.

Le local cuisine comporte une arrivée d'eau et un chauffe-eau ARISTON.

# 1<sup>ER</sup> ETAGE – PORTE FACE – LOT 3

La locataire me produit le bail ci-dessous :

<b>CONTRAT DE LOCATION</b> <i>Loi n°89-462 du 6-7-89 modifiée</i> <b>LOCAUX VACANTS NON MEUBLES</b> <b>HABITATIONS PRINCIPALE</b>	
Entre les soussignés :	
<b>LE BAILLEUR :</b> [Redacted]	<b>LE MANDATAIRE :</b> SUBLIMMO TRANSACTIONS BELLEVUE 69440 MORNANT
<b>LES LOCATAIRES :</b> [Redacted] [Redacted]	

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes .

## LOCAUX LOUES

Adresse des locaux loués : 35 rue Gabriel Péri  
69190 SAINT FONS

Désignation : **Un appartement de type T3 de 70.89m<sup>2</sup> au 1ER étage comprenant : une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC séparé et une terrasse.**

Equipements à usage commun :

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Chauffage collectif   | <input checked="" type="checkbox"/> Interphone |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eau chaude collective | <input checked="" type="checkbox"/> Digicode   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eau froide collective | <input type="checkbox"/> Ascenseur             |
|   | <input type="checkbox"/> Autre                 |

1

P5m  
LA AA

## DUREE INITIALE DU CONTRAT

(Voir Conditions Générales Chapitre I)

Le Bailleur étant une "Personne Physique" ou "Société Civile Familiale", le présent bail est consenti pour une durée :

- 3 ans

## DATE DE PRISE D'EFFET

15/12/2020

## RENOUVELLEMENT-CONGE

(Préavis par le bailleur)

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au Chapitre I des Conditions Générales, soit au plus tard le 15/12/2023

## FIXATION ET REVISION DU LOYER

(Montant du Loyer : page 3)

LE MONTANT DU LOYER indiqué en page 4 est fixé librement entre les parties en application de l'article 17.-a) et de l'article 17.-b) de la loi reproduits ci-dessous :

Art. 17.-a) Le loyer :

- des logements neufs :

- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ;

- des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.

Art. 17.-b) Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Avant cette date, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article.

Toutefois, le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° 92-722 du 29 juillet 1992 portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle, un rapport d'information sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants au sens du recensement général de la population, spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

REVISION DU LOYER Art. 17 - d) de la Loi du 6-7-89 :

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E. La valeur à porter au paragraphe Révision de Loyer (page 3) est l'IRL à la date de référence (convenue en page 3).

Loyer de base \* (IRL du trimestre concerné / IRL du même trimestre de l'année précédente).

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivantes :

**MONTANT DES PAIEMENTS***(Voir page 3)*

	Somme en chiffres	Somme en toutes lettres
Loyer	825.00€	huit cent vingt cinq Euros
Provisions sur charges	100.00€	cent Euros
<b>TOTAL MENSUEL</b>	<b>925.00€</b>	<b>neuf cent vingt cinq Euros</b>

**ANCIEN LOYER**Dernier loyer hors charges du précédent locataire : **825.00€****TERMES DE PAIEMENT**Cette somme sera payable **d'avance** et en totalité, le **premier** de chaque **Mois** entre les mains du **Mandataire**.**REVISION DE LOYER**Le loyer sera révisé chaque année le **15/12** sur la base de l'IRL à la date de référence du **3<sup>ème</sup>** trimestre **2020** et dont la valeur est de **129.99**.**Dépôt de garantie***(C.G. Chapitre III)*

Sommes en chiffres	Somme en toutes lettres
<b>825.00€</b>	huit cent vingt cinq Euros

PSM

**CLAUSE EXPRESSE DE TRAVAUX ENTRAINANT UNE MODIFICATION DE LOYER**

(C.G. Chapitre VII)

NEANT

**CLAUSES PARTICULIERES**

NEANT

**HONORAIRES**

Plafonnement réglementaire des honoraires de location à la charge du locataire selon la zone géographique dans laquelle est située le bien loué :

Zone « très tendue »     Zone « tendue »     Zone « non tendue »

**Honoraires à la charge du locataire :**

Honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail	708.99€
Honoraires de réalisation de l'état des lieux	212.67€
<b>TOTAL</b>	<b>921.57€</b>

**Honoraires à la charge du propriétaire :**

Honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail	708.99€
Honoraires de réalisation de l'état des lieux	212.67€
<b>TOTAL</b>	<b>921.57€</b>



Bm

LA AA

**DOCUMENTS ANNEXES**

- Liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat.
  - Liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat.
  - Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier)
  - Etat des risques (Art. L125\*5 du Code de l'environnement).
  - Dossier de diagnostic technique.
- Acte de caution solidaire :

**CLES REMISES**

Nombre de clés remises au locataire : **Voir Etat des lieux**

**SIGNATURE DES PARTIES**

Fait et signé à Mamant

Le **15./12./2020.**

En 4 originaux, dont un remise à chacune des parties qui le reconnaît.

**LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE**

Signature précédée de la mention  
Manuscrite « Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Le 15/12/2020


**LES LOCATAIRES**

Signature précédée de la mention  
Manuscrite « Lu et approuvé »

Lu et approuvé



« Lu et approuvé »



LA AA

LA AA

### CONDITIONS GENERALES

#### I. DUREE - RESILIATION - RENOUVELLEMENT (arts. 10, 11, 12, 13, 15 et 17 de la loi)

- 1. CONTRAT D'UNE DUREE MINIMALE DE 3 OU 4 ANS**
- DUREE INITIALE** - art. 10 et 11 de la loi) Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "Société civile familiale"), ou à 4 ans (bailleur "personne morale").
- RESILIATION - CONGE** - articles 12 et 13 de la loi)
  - Il pourra être résilié par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier
  - PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de résiliation ou de perte d'emploi, ou en cas de conge émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
  - PAR LE BAILEUR**, en prévenant le locataire 3 mois au moins avant le terme du contrat. Le conge devra être notifié soit sur la décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'insuffisance par le locataire de l'une des obligations lui incombant.
- Le conge devra indiquer le motif allégué et :
  - en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'un des personnes prévues à l'art. 15-1 de la loi.
  - en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce conge valant offre de vente au profit du locataire.
- RENOUVELLEMENT** - articles 10, 11, 13 et 17 § 1 de la loi)
  - 1. Son motif au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier
  - soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (sauf motif égal à un an) pour certains professionnels ou familles justifiées (bailleur "personne physique" ou "Société civile familiale")
  - soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "Société civile familiale") ou à 4 ans (bailleur "personne morale").
  - Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement consentis dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

*Indiqués en page 1*

- 3. A défaut de motif énoncé dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "Société civile familiale") ou à 4 ans (bailleur "personne morale").
- TACTIC RECONDUCTION** - articles 10 et 13 de la loi) A défaut de renouvellement ou de conge motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconstruit tacitement aux CONDITIONS ANTERIEURES, pour une durée égale à celle du contrat initial fin, et la durée du contrat initial est inférieure reconstruit pour une durée au moins égale à 3 ans ("personne physique" ou "Société civile familiale") ou à 4 ans (bailleur "personne morale").

#### 2. CONTRAT D'UNE DUREE INFERIEURE A 3 ANS POUR RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES JUSTIFIEES (art. 11 et 13 de la loi)

- DUREE INITIALE** - Les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'un mois à un an, quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ou "Société civile familiale" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.
- CONGE** - Le conge devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier
- PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi, ou en cas de conge émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.
- PAR LE BAILEUR**, en confirmant la réalisation de l'événement familial ou professionnel dans les 3 mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'événement est difficile, le bailleur pourra, dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.
- Le conge l'événement n'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat.
- TRANSFORMATION EN CONTRAT DE TROIS ANS** : Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

#### II. CHARGES (art. 23 de la loi)

- Indiqués en page 2*
- En sus du loyer, le locataire contribuera au bailleur au quota-part dans les charges réglementaires, conformément à la loi définie par décret en Conseil d'Etat.
  - Les charges réglementaires, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.
  - des dépenses d'entretien courant et des travaux réparatoires sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
  - du droit de bail et des oppositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.
- Ces charges seront réglées au même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle.
- Le montant des charges sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement supportées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réglé en conséquence.
- Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les limites du concilié, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront mises à la disposition des locataires.

#### III. DEPOT DE GARANTIE (art. 22 de la loi)

- Montant indiqué en page 3*
- Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder deux mois de loyer net de charges.
  - Non produit d'intérêts. Il ne sera déductible ni en cas de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.
  - Il sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite de ses décaissements, des sommes restées dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux fins et places du locataire. Le dépôt n'est exigible qu'après décaissement, exécution des réparations locatives, réalisation des décaissements de son échéance et, en outre, présentation au bailleur de la quittance "mise d'habitation" (art. 1666 de l'ancien Code de Commerce et de l'art. 1700 de l'ancien Code de Commerce).
  - A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêtés des comptes produits interviendra au profit du locataire.
  - Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des dettes dues de son côté.
- Article 20-1 de la Loi du 6.7.89 (insu de la loi du 13.12.2000) : "le logement loué ne servira pas aux dispositions des articles 1 et 2 de l'article 6 de la loi du 6.7.89, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en échec sans qu'il soit tenu de justifier de la validité du contrat conclu. A défaut d'accord entre les parties, le juge sera déterminé, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions prévues, le juge peut réduire le montant du loyer."
- Article 6 § 2 de la loi du 6.7.89 : "le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'article 25 de la loi du 23.12.86 et définies par le décret du 6.3.87, les parties peuvent conclure par une clause expresse, que certains travaux de travaux de logement ou bien des d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées en page 4 du présent contrat."
- Article 17 § 1 de la loi du 6.7.89 : "au-delà des caractéristiques définies par les dispositions du décret du 20.01.02, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration de logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe le surajout du loyer consécutif à la réalisation de ces travaux."

#### IV. CONFORT - HABITABILITE - DECENCE DU LOGEMENT

Les locaux d'habitation doivent répondre aux normes minimales de confort et d'habitabilité telles que définies dans le décret du 03.03.87 ainsi qu'à la section de décret prévue aux articles 1 et 2 de l'article 6 de la loi du 06.07.89 dans les caractéristiques sont édictées aux articles 1 à 4 du décret du 20.01.02.

Les locaux visés ci-dessus avant le 01.09.88 conformément à l'article 25 de la loi n°86-1200 du 23.12.86 modifiée, les locaux visés à compter du 23.12.1986 (sauf motifs énoncés dans l'IV) ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n°88-1360 du 1.9.1988. Les autres dispositions s'appliquent par les chapitres I et II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret du 6.3.87 après avis de la commission nationale de concertation, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit tenu de justifier de la validité du contrat de location en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le juge sera déterminé, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également et prononcer sur une demande de modification du loyer faite par le bailleur ou proposé par le locataire. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions prévues, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'article 17 § 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

#### V. SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS

- RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS MAJEURS** (art. L. 125-5 du code de l'environnement).
- Si l'immeuble :
  - a) est situé dans un périmètre d'exposition aux risques définissés par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ou prescrit
  - b) est situé dans une zone exposée aux risques définissés par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou prescrit ou dans certaines dispositions ont été rendues immédiatement applicables (art. L. 560-2 du code de l'environnement)
  - c) est situé dans une zone de sismicité II, III ou III (mentionnée à l'art. 4 du décret n° 91-461 du 14.5.1991) ;
- et si la commune sur laquelle se situe l'immeuble figure sur la liste annexée par le préfet (art. L. 125-5 III du code de l'environnement) :
- Le bailleur informe le locataire de l'existence des risques et adresse aux personnes un état des risques, établi par ses soins moins de 6 mois avant la date de signature du présent bail) et conforme à un modèle défini par arrêté du ministre de l'équipement (art. 4 du décret n° 2005-134 du 15.2.05). Cet état est accompagné des extraits des documents et du dossier permettant de localiser l'immeuble ou séparés des risques énoncés (art. 2, L.126 et II du décret n° 2005-134 du 15.2.05)
- Si l'immeuble bâti, à moins un sinistre dû à une catastrophe technologique ou naturelle ayant donné lieu au versement d'une indemnité (art. L. 125-2 ou L. 128-3 du code des assurances) le bailleur informe par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.
- Les obligations du bailleur ci-dessus (A) et (B) entrent en vigueur le 01.06.05 et au plus tard

le 01.06.06 en fonction de la publication de l'arrêté préfectoral (art. 5 du décret n° 2005-134 du 15.2.05).

En cas de non respect des présentes dispositions, le locataire pourra poursuivre la résolution du présent contrat ou demander au juge une diminution du prix de la location (art. L. 125-5 V du code de l'environnement).

Le bailleur doit mettre à la disposition du locataire le dossier technique (Art. R1334-22 du code de la Santé Publique) lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.97 (à la seule exception des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement).

Conformément à l'article 3-1 de la Loi n°89-462 du 6.7.1989 modifiée :

- a) Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :
  - a) A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation.
  - b) A compter du 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1332-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

Dans les autres mentions au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

PSM  
LA AA

Informé par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé ou application des présentes dispositions.

Diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, le propriétaire bailleur doit le diagnostic de performance énergétique à la disposition de son candidat locataire.

Psm  
LA AA

### CONDITIONS GENERALES

#### VI. OBLIGATIONS DU BAILLEUR (art. 6 de la loi)

- Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent qui ne présente pas d'insécurité pour les personnes ou pour les biens et qui est conforme à la sécurité, à la salubrité et à la santé et dont les éléments de structure sont conformes à l'usage d'habitation.
- Les réparations d'entretien sont de la responsabilité du locataire. Les réparations de gros œuvre sont de la responsabilité du bailleur.
- Le bailleur est obligé :
  - de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements nécessaires au confort de logement en bon état de fonctionnement ;
  - de garantir la jouissance paisible du logement et sans gêne de la part de tiers ;
  - de garantir la jouissance paisible du logement et sans gêne de la part de tiers ;

#### VII. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art. 7 de la loi)

- Payer le loyer et les charges proportionnelles aux autres dépenses de la maison louée.
- Respecter les obligations de bon usage et de conservation du logement.
- Prendre en charge l'entretien courant du logement et des équipements, à l'exception des réparations de gros œuvre.
- Assurer au contrat d'assurance d'une entreprise spécialisée (ou en remboursant le coût au bailleur) ou au moins en assurant le paiement pour faire constater au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, etc.) et en justifiant à première demande du bailleur.
- Indiquer immédiatement au bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués.
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les lieux loués et leurs équipements.
- Ne pas louer à un tiers ou sous-louer sans l'accord écrit du bailleur.
- Laisser visiter dans les lieux loués les travaux d'entretien des parties communes ou des parties privatives de même caractère, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en

#### VIII. CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter en cas de défaillance du locataire les obligations résultant du contrat de location. Les modalités suivantes sont rendues obligatoires pour toute cautionnement :

- le bailleur s'inscrit à la caution en vertu du contrat de location ;
- le cautionnement, qui se porte caution daté, sur l'acte de cautionnement et de sa remise ;
- indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision ;
- reconnaitre la portée et le statut de son engagement ;

#### IX. ETAT DES LIEUX (art. 3 de la loi)

L'état des lieux est annexé au Contrat. Conformément à l'article 3 de la loi, le état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par bailleur à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

#### XI. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES (art. 7 § 2 et 24 de la loi)

Le présent contrat est RESOLU IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Depuis deux années un sous-locataire demeure indélicatement à défaut de paiement des termes échu de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-paiement de l'un des termes ;
- Un mois après un sous-locataire demeure indélicatement à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

#### XII. FRAIS - HONORAIRES (art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire. Il ne sera de même pour les frais d'usage, éventuellement appelés pour établir l'état des lieux (art. 3 de la loi).

- Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :
- Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.
  - Le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.
  - Le locataire est tenu de remettre à l'ensemble des occupants en vertu de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant le fonctionnement de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et préciser la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
  - Prendre par le contrat de location ses noms et domicile (ou domiciles successifs et ses successifs) et le cas échéant ceux de son mandataire. En cas de vente ou de rétrocession des lieux, le sous-bailleur en tenu de notifier par écrit le mandataire A.R. au locataire les noms et domicile (ou domiciles successifs) et le cas échéant ceux de son mandataire.

#### Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Le locataire est tenu de respecter les dispositions des documents et respecter strictement les articles 1731 du Code Civil et annexes à ces textes.
- Le locataire doit respecter les obligations de bon usage et de conservation du logement.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement tous les dispositions du règlement de copropriété des immeubles collectifs qui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.
- De répondre, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'un particulier, de la remise des clés, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette remise est remise de la remise au bailleur d'une attestation de l'assurance ou de son représentant.
- Le locataire ne peut louer à un tiers sans l'accord écrit du bailleur. Ce consentement est donné par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.
- Ne pas louer à un tiers ou sous-louer sans l'accord écrit du bailleur.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'absence de visite sera définie par accord entre les parties à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- S'assurer que le bailleur et le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou du partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité et de respecter les dispositions des articles 1731 et 1732 du Code Civil, les modifications ou révisions, ainsi que les applications de ces dispositions au profit du bailleur, sans qu'il soit besoin de passer par un FACS ou autrement en un exemplaire de la notice de l'assurance de la performance et de la notice, n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

(à compléter le cas échéant page 8)

- limiter le durée de son engagement ;
- recevoir la mention légale selon laquelle le cautionnement ne constitue aucune indication de durée ou si la durée est indiquée ;
- le bailleur a une obligation d'information de la caution personnelle physique (sous peine de déchéance des accessoires, art. 1011 du Code de Commerce) en cas de cautionnement (liste art. 2016 modifié du Code de Commerce) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (art. 1.341-1 du Code de la consommation).

#### X. SOLIDARITE INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties co-désignées sous le vocable "le locataire".

Entre les locataires ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'art. 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

- Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraîne une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dommages-intérêts et préjudices subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire en dommages-intérêts ;
- Si entre le locataire devra rembourser au bailleur les frais et honoraires exposés pour le fait de recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'appelation judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.
- Si le locataire déchu de son droit d'occupation ne libère pas les lieux, même à une ordonnance d'expulsion ou obéit des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer qu'il est tenu de payer jusqu'à complet désemplacement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à indemniser le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exécution des droits du bailleur.

(à compléter éventuellement en page 8)

Psm  
LA AA

## Hall d'entrée

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

La peinture murale est en bon état.



Sur la gauche en entrant se trouvent les toilettes.

## Toilettes

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont couverts pour partie d'une faïence en bon état, pour partie d'une peinture en bon état.



La deuxième porte donne accès à la salle de bains.

## Salle de bains

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont couverts pour partie d'une faïence en bon état, pour partie d'une peinture en bon état.

Cette pièce comporte une baignoire et un lavabo.



## Débarras

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont couverts d'une peinture en bon état.



## Première chambre sur la gauche

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

La peinture murale est en bon état.

Cette chambre donne sur le petit parking arrière.





## Salon avec coin cuisine

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

La peinture murale est en bon état.





## Chambre au niveau du salon

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont couverts d'une peinture en bon état.



Une porte donne accès à un balcon carrelé.





Hall d'entrée

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

La peinture murale est en bon état.



## Salon

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. La peinture murale est en bon état. Le salon comporte un coin cuisine.



## Chambre

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. La peinture murale est en bon état.





## Salle de bains

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont couverts d'une faïence en bon état.

Cette pièce comporte une baignoire, un lavabo.



## Toilettes

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont couverts pour partie d'une faïence en bon état, pour partie d'une peinture en bon état.



Les locataires me produisent le bail ci-dessous :

**CONTRAT DE LOCATION**  
Loi n°89-462 du 06.07.1989  
LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

HABITATION PRINCIPAL  
 PROFESSIONNEL ET HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés :

BAILLEUR (à remplir obligatoirement)  
[Redacted]  
Dénommé "LE BAILLEUR"

MANDATAIRE (le cas échéant)  
[Redacted]

Et :  
[Redacted]  
Dénommé "LE LOCATAIRE" (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

**LOCAUX**

Adresse : 35 Avenue Gabriel Péri

Consistance	Désignation des locaux et équipements privés :
<input checked="" type="checkbox"/> Appartement n° 103 <input type="checkbox"/> Maison individuelle <input type="checkbox"/>	Nombre de pièces principales : 2 Surface ou volume habitable : 44 m <sup>2</sup> <small>(destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées... Au sens de l'article R111-1 al. 3 du CCH) (au sens de l'article R111-2 al. 2 et 3 du CCH - mention rendue obligatoire par l'article 78 de la loi n°2009-223 du 25.03.2009)</small> T2 (1er étage) (CSC charge provisionnelle au chauffage, gaz, eau chaude et eau froide) SDB + Baignoire + vasque miroir Cuisine + évier + 4 Plombs de rangement

**Dépendances**

Garage  
 Place(s) de stationnement

**Enumération des parties et équipements communs**

Gardiennage  Ascenseur  Antenne T.V. collective  Chauffage collectif   
 Interphone  Vide-ordures  Espace(s) vert(s)  Eau chaude collective

**FIXATION - REVISION DU LOYER**

**MONTANT DU LOYER** (indiqué en page 6) : il est fixé librement entre les parties en application de l'article 17.-a) et de l'article 17.b) de la loi. Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

**REVISION DU LOYER** art. 17.-d) de la loi du 06.07.1989 : l'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un an de l'indice de Référence des Loyers publié par l'I.N.S.E.E. dont les éléments de référence sont indiqués en page 6.

## CONDITIONS GÉNÉRALES

### I - DURÉE - RÉSILIATION - RENOUVELLEMENT (indiqués en page 6)

#### A - CONTRAT D'UNE DURÉE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

**DURÉE INITIALE** (articles 10 et 13 de la loi) : Le contrat est conclu pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

**RÉSILIATION - CONGÉ** (articles 11 et 13 de la loi) : Il pourra être recouru par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

**PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion ou du régime de solidarité active.

**PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur un décliné de reprise (ou de vendre le logement), soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'occupation par le locataire de l'une des obligations principales du incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-I de la loi.

- en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

Le congé devra en outre respecter le formalisme de l'article 15-II de la loi du 06.07.1989.

#### B - RENOUVELLEMENT (articles 10, 11, 13 et 17 de la loi) :

1. Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée égale à un mois égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ;

soit à l'effet de renouveler le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale") ; dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixe par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

2. À défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

**TACITE RECONDUCTION** (articles 10 et 13 de la loi) : À défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux CONDITIONS ANTERIEURES, pour une durée ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

#### B - CONTRAT D'UNE DURÉE INTERMÉDIAIRE À 3 ANS

**POUR RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES JUSTIFIÉES** (articles 11 et 13 de la loi) :

**DURÉE INITIALE** : Les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins une année, quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ou "société civile familiale" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.

**CONGÉ** : Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

**PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion ou du régime de solidarité active.

**PAR LE BAILLEUR**, en confirmant la réalisation de l'événement familial ou professionnel au moins deux mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'événement est différée, le bailleur pourra, dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat.

**TRANSFORMATION EX CONTRAT DE 3 ANS** : Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

#### C - RÉSILIATION SUITE À L'ABANDON DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire par acte d'huissier de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier peut constater l'abandon du logement dans un procès verbal des opérations.

La réalisation du bail est constatée par le juge dans des conditions prévues par voie réglementaire.

### II - CAUTIONNEMENT (indiqué en page 6)

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à céder, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Toutefois, aucun cautionnement ne peut être demandé par le bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives sauf en cas de logement loué à un étudiant ou au apprenti (article 22-I de la loi n° 89-462 du 06.07.1989 modifié par la loi n° 2009-1437 du 24.11.2009).

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
- indiquer le montant du loyer et, le cas échéant, les conditions de sa provision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
- limiter la durée de son engagement, à compter l'article 22-I avant-dernier alinéa de la loi du 06.07.1989.

Le bailleur a une obligation au moins annuelle d'information de la caution personnelle physique en cas de cautionnement (alinéa 2 de l'article 2291 du code de commerce) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (article L. 341-1 du code de la consommation).

### III - DÉPÔT DE GARANTIE (son montant est indiqué en page 6)

Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie équivaut à un paiement par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations, ne pourra excéder un mois de loyer net de charges (loi n° 2006-111 du 08.02.2006). Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Non productif d'intérêts, il ne sera restitué qu'en cas de contrat initial, ou lors du renouvellement éventuel. Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment faites. En cas de vente ou donation du logement pendant la durée du bail, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur et toute convention entre l'acquéreur et le vendeur pendant la vente sur le sort du dépôt de garantie est nulle. Le locataire est responsable pendant la vente sur le sort du dépôt de garantie est inopposable au locataire (article 22 de la loi n° 89-462 du 06.07.1989 modifié par la loi n° 2009-323 du 25.03.2009).

À titre de clause pénale, à défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêts au taux légal au profit du locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

### IV - CHARGES - CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE

**DES ÉCONOMIES DE CHARGES** (leurs montants sont indiqués en page 6)

En sus du loyer, le locataire rembourse au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'État.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

- des dépenses d'entretien courant et des mêmes réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant rajusté en conséquence. Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

Conformément au nouvel article 23-1 de la loi du 06.07.1989 issu de la loi n° 2009-323 du 25.03.2009, le bailleur peut, sous certaines conditions (décret n° 2009-1439 et article NOR DEVU0925487 du 21 novembre 2009), demander au locataire, et après concertation avec ce dernier, une contribution pour la réalisation de certains travaux d'économie d'énergie. Son montant est payable mensuellement à compter de la fin des travaux et pour une période déterminée (ce décret indique en page 6).

### V - CONFORT - HABITABILITÉ - DÉCENCE DU LOGEMENT

Les locaux d'habitation doivent répondre aux normes d'habitabilité définies à l'article 6 de la loi du 06.07.1989 modifiée par la loi 2005-157 du 23.02.2005.

Les travaux (prévus à l'article 1er de la loi du 12.07.1967) destinés à adapter totalement ou partiellement aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort n'ont pour but exclusif que de les mettre en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1 à 4 du décret du 30.01.2002 susvisé sans en dénaturer les caractéristiques qui y sont définies.

Caractéristiques :

1. LOCUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 01.09.1948 : conformément à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23.12.1986 modifiée, les locaux vacants à compter du 23.12.1986 ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 88-1360 du 01.09.1988 précitée. Ils sont d'ordres régis par les chapitres I<sup>er</sup> à III du titre I<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 06.07.1989, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil.

Si les locaux loués depuis le 23.12.1986 ne satisfont pas aux caractéristiques en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 06.07.1989 précitée, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixée par le bailleur ou proposée par le locataire. A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément au b de l'art 17 de la loi n° 89-462 du 06.07.1989.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.

➤ ARTICLE 20-1 DE LA LOI DU 06.07.1989 modifié par la loi n° 2009-323 du 25.03.2009 : si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre partie. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'état dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

➤ ARTICLE 6 § a DE LA LOI DU 06.07.1989 : si le logement répond aux normes minimales de décence fixées par le décret du 30 janvier 2002, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

➤ ARTICLE 17 § e DE LA LOI DU 06.07.1989 : au-delà des caractéristiques définies par les dispositions du décret du 30.01.2002, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

#### VI - RÉGLEMENTATION RELATIVE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au présent contrat de location (ordonnance n° 2005-655 du 08.06.2005 article 22 III (JORF 09.06.2005)).

Ce dossier comprend :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce DPE qui n'a qu'une valeur informative ;
- le propriétaire bailleur tient le DPE à la disposition de tout candidat locataire ;
- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- le cas échéant, l'état des risques naturels, miniers et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

Pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01.07.1997, le bailleur met à la disposition du LOCATAIRE le dossier amiante partie privative (article R.1334-29-4 I du code de la santé publique).

#### VII - ÉTAT DES LIEUX (l'état des lieux est annexé au contrat)

Conformément à l'article 3 de la loi, un état des lieux est établi lors de la remise et de la restitution des clés au locataire. Il est établi par les parties ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires négociés ne sont laissés ni directement ni indirectement à la charge du locataire. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

Lors du premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

#### VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Préciser sur le contrat de location son nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et, le cas échéant, ceux de son mandataire. En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au locataire son nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et, le cas échéant, ceux de son mandataire.
- 2 Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- 3 Annexer au contrat une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble (article 3-2 de la loi n° 89-462 du 06.07.1989).
- 4 Remettre au locataire un logement décent (caractéristiques correspondantes définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.2002) ne faisant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (le manquement à cette obligation peut entraîner des travaux de mise en conformité en application des dispositions du chapitre V ci-avant).
- 5 Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse stipulée en page 5 conformément aux dispositions du chapitre V).
- 6 Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- 7 Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
- 8 Transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande, le bailleur ou son mandataire étant libre de choisir les modalités de cette remise.
- 9 Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

#### IX - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- 3 Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- 4 Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'état (décret n° 87-712 du 26.08.1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 5 Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande du bailleur.
- 6 Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7 Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du bailleur.
- 8 Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1721 du code civil sont applicables à ces travaux. Le locataire devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti.

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivants :

**Durée initiale du contrat** (voir Conditions Générales Chapitre I)

**BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" OU "SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE" :**

3 ANS AU MOINS, soit .....3.....ans.

INFÉRIEURE A 3 ANS (mais d'au moins 12mois), soit .....mois, durée motivée par l'évènement suivant :  
 RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR ;

**BAILLEUR "PERSONNE MORALE" :**

6 ANS AU MOINS, soit .....ans.

**Date de prise d'effet**

Le contrat prendra effet le : 15.02.2018

**Renouvellement - Congé** (préavis par le bailleur)

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le LOCATAIRE dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le

**Montant des paiements** (voir page 1)

	Sommes en toutes lettres	Sommes en chiffres
Loyer mensuel 695€	Dix cent vingt cinq euros -	695 €
Provision sur charges 25 + 45 €	vingt cinq euros - quarante cinq euros	25 € 45 €
Contribution au partage des économies de charges (C.G. Chapitre II)	Fin des travaux le 1 <sup>re</sup> échéance le Dernière échéance le	
Montant mensuel des travaux	Nature des travaux :	
<b>TOTAL MENSUEL 695€</b>		

**Termes de paiement**

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 1<sup>er</sup> de chaque mois, entre les mains :  soit du bailleur,  soit de un(e) un(e) banquier

**Indice de référence des loyers** (voir page 1)

Le loyer sera révisé chaque année le \_\_\_\_\_ INDICE DE REFERENCE \_\_\_\_\_ trim. \_\_\_\_\_ Valeur : \_\_\_\_\_

**Dépôt de garantie** (voir page 2)

Somme en toutes lettres	Somme en chiffres
Dix cent vingt cinq euros -	650 €

**Honoraires, le cas échéant** (voir Conditions Générales Chapitre XII)

Honoraires relatifs à l'établissement de l'acte :	Frais d'état des lieux établi par huissier :	Total :

**Clés remises**

Nombre de clés remises au locataire : \_\_\_\_\_

**SIGNATURE DES PARTIES**

Le 15.02.18 en 3 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE (S) BAILLEUR(S)  
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"

[Signature(s) manuscrite(s) précédées de "lu et approuvé"]

LE (S) LOCATAIRE(S)  
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"

[Signature(s) manuscrite(s) précédées de "lu et approuvé"]

LA (LES) CAUTION(S)  
Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."

[Signature(s) manuscrite(s) précédées de "lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé."]

**CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE A DUREE INDETERMINEE**

(Art. 22 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 21 juillet 1994)

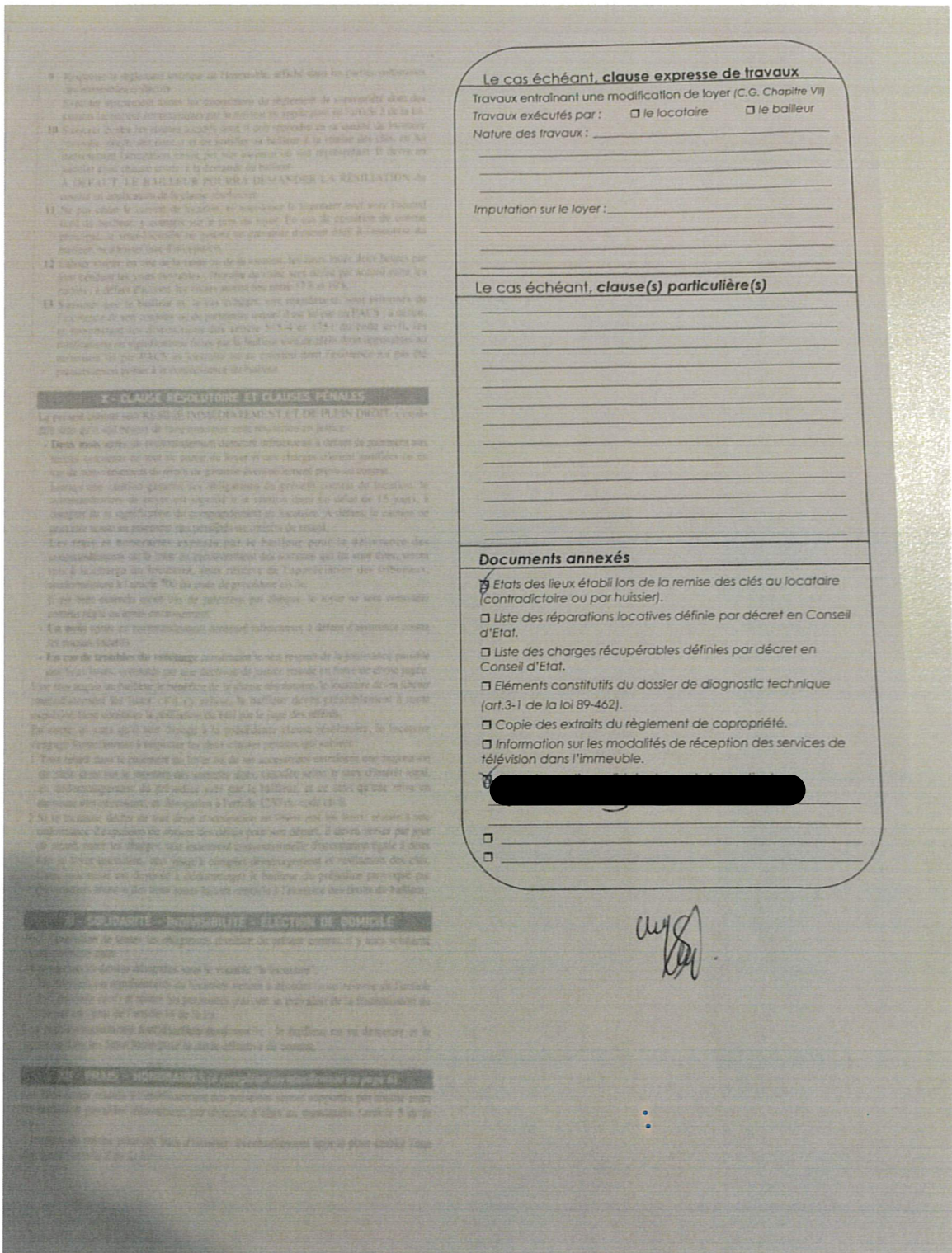
Je soussigné, M....., né le....., à....., (marié, célibataire), exerçant la profession de....., et demeurant à..... déclare me porter caution solidaire, sans limitation de durée (1) et sans pouvoir exiger la poursuite préalable du locataire, (2) du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir M..... à M....., son bailleur (et éventuellement les bailleurs successifs), résultant d'un contrat de location signé le..... pour un logement situé à..... Je reconnais avoir reçu un exemplaire du contrat de bail et avoir pris connaissance de ses clauses et conditions, spécialement du montant du loyer qui s'élève à la somme de..... (en toutes lettres), lequel est indexé sur la variation annuelle de la moyenne de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. Je reconnais, en outre être informé de la situation financière du locataire. Le présent cautionnement garanti, au profit du bailleur, le paiement de tout ce que le locataire peut devoir au bailleur, et en particulier : les loyers, charges et accessoires, intérêts, indemnités dues à titre de clauses pénales et indemnités d'occupation, frais et dépens de procédure et coût des actes, ainsi que les réparations mises à la charge du locataire.

Partie manuscrite :

Je .....  
..... exerçant la profession de Electromecanicien  
et demeurant à .....  
me porter caution solidaire, sans limitation de durée et sans pouvoir  
exiger la poursuite préalable du locataire, du règlement de toutes les sommes  
que pourrait devoir ..... à son bailleur, résultant  
d'un contrat de location signé le 15/02/18 pour un logement situé  
à 35 avenue Gabriel Lévi 69100 Saint-Fons. Je reconnais avoir  
reçu un exemplaire du montant du loyer qui s'élève à la somme six cent  
et les clauses, et conditions, ..... vingt-cinq euros  
lequel est indexé sur la variation annuelle de la moyenne de l'indice de référence  
des loyers publié par l'INSEE. Je reconnais, en outre être informé de la situation financière  
du locataire. Le présent cautionnement garanti, au profit du bailleur, le  
paiement de tout ce que le locataire peut devoir au bailleur, et en particulier :  
les loyers, charges et accessoires, intérêts, indemnités dues à titre de clauses pénales  
et indemnités d'occupation, frais et dépens de procédure et coût des actes, ainsi que les  
réparations mises à la charge du locataire.

Fait à Saint-Fons, le 15/02/18

*[Signature]*



Mes constatations étant terminées je me suis retiré.



<u>Coût (à parfaire ou à diminuer)</u>	
Emol. Art R444-3 C Com. ....	220.94
Emolument complémentaire .....	mémoire
• Transp. Art A.444-48 .....	7.67
Total H. T. ....	228.61
Total TVA .....	45.72
T. F. Art 302 bis Y CGI .....	14.89
Total Euro TTC .....	289.22