

**BAIL COMMERCIAL
ALLIADE HABITAT / COMMUNE DE SAINT-GENIS-LAVAL**

Locaux situés 69 avenue Georges Clémenceau - 69230 Saint-Genis-Laval

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société ALLIADE HABITAT,

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, au capital de 173.829.552,00 Euros,

Dont le siège social est situé à LYON 7^{ème} - 173 avenue Jean Jaurès,

Identifiée au SIREN sous le numéro 960.506.152 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro SIRET 960.506.152.00276,

Ladite Société ALLIADE HABITAT, représentée par Madame Delphine PONCET, Gestionnaire Baux Spécifiques, Propriétaire d'un bien immobilier situé :

69 avenue Georges Clémenceau - 69230 Saint-Genis-Laval

CI-APRÈS DÉNOMMÉ "LE BAILLEUR"

ET

La COMMUNE DE SAINT-GENIS LAVAL,

Collectivité Territoriale, personne morale de droit public dans le Département du Rhône,

Domiciliée à SAINT-GENIS-LAVAL (69230) - 106 avenue Georges Clémenceau,

Identifiée au SIREN sous le numéro 216.902.049,

Ladite COMMUNE DE SAINT-GENIS LAVAL, représentée par sa Maire en exercice, Madame Marylène MILLET dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal n° 07.2020.023 du 10 juillet 2020, et en application des dispositions des articles L.2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales et suivants.

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART,**

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DESTINATION

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

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

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

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIÈRES

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

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

- . Article 22 Clause résolutoire
- . Article 23 Frais et enregistrement
- . Article 24 Élection de domicile
- . Article 25 Protection des données personnelles

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIÈRES

- . Article 26 Désignation
- . Article 27 Dates de référence
- . Article 28 Destination
- . Article 29 Loyer annuel de base
- . Article 30 Provision sur charges
- . Article 31 Dépôt de garantie
- . Article 32 Indice de référence
- . Article 33 Autres conditions particulières
- . Article 34 Liste des annexes

Ceci exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

Préambule

Suivant acte sous seings privés en date du 12 novembre 1998 à Saint-Genis-Laval, Monsieur Richard SERVAJEAN a pris à bail commercial le local commercial dépendant d'un immeuble sis à Saint-Genis-Laval (69230) 69 avenue Georges Clémenceau pour une durée de 9 ans ayant pris effet le 1^{er} février 1999 et devant se terminer le 31 janvier 2008.

Par acte authentique en date des 26 août et 8 septembre 2005, le bail commercial a été cédé avec le fonds de commerce au profit de Monsieur et Madame Bastien PARIZOT.

Par acte sous seing privé en date du 19 mai 2008 à Saint-Genis-Laval, le bail a été renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans ayant pris effet le 1^{er} septembre 2007 et devant se terminer le 31 août 2016.

Par acte sous seing privé en date du 14 octobre 2016 à Saint-Genis-Laval, le bail a été renouvelé pour une nouvelle période de 9 ans ayant pris effet le 1^{er} septembre 2016 et devant se terminer le 31 août 2025.

Par acte authentique en date du 31 mai 2018 à Lyon, le bail commercial a été cédé avec le fonds de commerce au profit de la Société MAISON MAXANDRICE.

Par acte authentique en date des 29 septembre et 1^{er} octobre 2021 à Lyon, la SCI 69 CLEMENCEAU a cédé l'immeuble sis à Saint-Genis-Laval (69230) - 69 avenue Georges Clémenceau dans son entier à la MÉTROPOLE DE LYON à compter du 1^{er} octobre 2021.

Par actes authentiques en date des 17 et 22 novembre 2021 à Lyon, la MÉTROPOLE DE LYON a cédé l'immeuble sis à Saint-Genis-Laval (69230) - 69 avenue Georges Clémenceau dans son entier à la Société ALLIADE HABITAT à compter du 1^{er} octobre 2021.

Par adjudication judiciaire en date du 8 février 2024 à Saint-Genis-Laval, effectuée sur requête de la Selarlu MARTIN agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la Société MAISON MAXANDRICE, la COMMUNE DE SAINT-GENIS-LAVAL s'est portée acquéreur du fonds de commerce après exercice de son droit de préemption urbain en date du 4 mars 2024.

Les parties ont décidé d'un commun accord de l'établissement d'un nouveau bail commercial à effet du 8 février 2024, le bail commercial à effet du 1^{er} février 1999 cessant ses effets de plein droit à compter du 8 février 2024.

Le Preneur et le Bailleur ont établi ainsi qu'il suit, les conditions du bail commercial, objet des présentes :

CHAPITRE I - DESCRIPTION

Article 1 - Objet

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous l'Article 26.

Article 2 - Désignation

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

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

Article 3 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée au moins de NEUF ANNEES entières et consécutives. Il commencera à courir à la date d'effet ci-après sous l'Article 27. Il cessera dans les conditions fixées par la Législation. Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

À défaut de congé, si le Preneur souhaite obtenir le renouvellement de son bail, il doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire signifié au Bailleur dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail.

À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Article 4 - État des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée dans les lieux du Preneur et aux frais de ce dernier. Il en sera de même en cas de cession du droit au bail, de cession du fonds de commerce et lors de la restitution des locaux.

Si, pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, il sera établi par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Preneur s'engage à laisser libre accès au Bailleur et à toutes sociétés mandatées par ses soins pour contrôler les travaux engagés par le Preneur et pour contrôler l'achèvement de ces travaux.

Article 5 - Destination

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'Article 28, paisiblement et conformément aux Articles 1 728 et 1 729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur, requise dans les conditions des Articles 34 à 34-8 du décret du 30 Septembre 1953. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale.

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

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

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

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

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 6 - Conditions générales de jouissance

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Par dérogation aux articles 1 719 et suivants du Code Civil, le Bailleur n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard de l'application des règlements administratifs et de police ainsi que des prescriptions d'urbanisme, ou de la réglementation applicable à l'activité exercée par le Preneur.

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

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police et de Voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur.

Si l'immeuble est construit sur terrain d'autrui, à la fin du bail de ce terrain, le Preneur ne pourra prétendre à plus de droits que le Bailleur n'en a lui-même et renonce à toute indemnité pour tout préjudice quel qu'en soit la cause vis-à-vis du Bailleur.

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

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

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

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

Le Preneur s'engage à respecter le règlement intérieur des résidences appartenant à ALLIADE HABITAT, annexé aux présentes. S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'Assemblée des copropriétaires.

Le Preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Article 7 - Travaux - Installations - Aménagements

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais, toutes réparations ou tous les remplacements qui seraient nécessaires à l'exception de celles prévues dans l'Article 606 du Code Civil qui seules resteront à la charge du Bailleur.

Tous travaux, quelle qu'en soit la nature, résultant des prescriptions administratives relatives à l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'accessibilité ou autres, sont à la charge du Preneur, que ces travaux portent sur l'intérieur ou sur l'extérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux de réparation, de reconstruction, aménagements, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objets des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt-et-un jours, et ce, par dérogation expresse à l'Article 1724 du Code Civil.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution des travaux.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

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

Si les locaux sont en totalité ou partie chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autre système.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance, le cas échéant à la demande expresse du Bailleur, d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Preneur ne pourra pas modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, mêmes démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur sur le plan de distribution projeté.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, que celle-ci prenne fin à l'échéance des neuf années ou de manière anticipée, pour quelque raison que ce soit, la propriété du Bailleur. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

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

Article 8 - Entretien

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (chauffage et chaudière s'ils sont individuels, climatisation, installations électriques, ventilation, gaine d'extraction le cas échéant,...) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries, ...

Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Le Preneur fera le nécessaire afin de détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc. dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (caves, greniers,...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène engagées par le Bailleur dans les parties communes et les logements est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre

accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais afférents. En toute hypothèse le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur (archives,...).

Il prendra toutes précautions contre le gel, et protégera notamment le compteur d'eau dont il a la garde.

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

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

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

Le Preneur sera alors responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

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

. Article 9 - Visite et surveillance

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du Bailleur.

. Article 10 - Charges - Impôts - Taxes - Loyer terrain

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Notamment, le Preneur devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail ou relatives à son commerce, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, ainsi que le loyer du terrain, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au Bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

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

. Article 11 - Responsabilités - Recours - Assurances

Le Bailleur s'engage à renoncer et à faire renoncer par ses assureurs, à tout recours envers le Preneur et ses assureurs dans la limite des événements garantis par la police d'assurance du bailleur et des montants indemnisés.

Le Preneur s'engage à renoncer et à faire renoncer par ses assureurs, à tout recours envers le Bailleur, la copropriété, leurs mandataires, préposés ou leurs assureurs, pour tous préjudices, sans restriction, quelle que soit la cause ou l'origine des dommages, même dans le cas où l'accès des lieux loués est rendu impossible pour quelque raison que ce soit et sans limitation.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à son assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. De même, il devra porter à la connaissance du Bailleur, à la signature des présentes ou en cours de bail, tout risque pouvant être considéré comme aggravant.

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

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

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

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

Le Preneur devra s'assurer pour son mobilier, matériel, marchandises, agencements et recours des voisins et des tiers en cas d'incendie - explosion - vol - foudre - bris de glaces - dégâts des eaux, avec un minimum de 76.500 Euros ainsi que pour sa responsabilité civile professionnelle en cas de dommages causés de son fait aux tiers ou aux voisins.

Il devra payer les primes ou cotisations et en justifier à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

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

Le Preneur souscrira un abonnement "prévention et contrôle incendie" auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie. Il devra justifier de ces contrats dans le mois de son entrée en jouissance.

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

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le Bailleur, soit pour les co-occupants, soit pour les voisins ou la copropriété, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées par ceux-ci.

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

Article 12 - Cession de bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement préalable express et écrit du Bailleur si ce n'est à un acquéreur de son fonds de commerce.

Dans le cas où le bail est cédé avec le fonds de commerce, le Preneur devra aviser le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception du changement de propriétaire au plus tard le lendemain de la date d'effet de la cession.

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

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

En outre, le Preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail, quand bien même les quittances seraient établies au nom du cessionnaire, pendant une durée fixe de trois années commençant à courir au jour de la cession du bail.

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

Les parties conviennent toutefois que lors de la première cession du droit au bail par la COMMUNE DE SAINT-GENIS-LAVAL, effectuée dans le cadre de la rétrocession consécutive au droit de préemption urbain exercé le 8 février 2024 (et devant intervenir au plus tard le 7 février 2026), cette dernière pourra être libérée de la clause de solidarité la liant à son cessionnaire prévue aux alinéas 5 et 6 du présent article par la subrogation au profit d'une caution personnelle ou d'une caution bancaire apportée par son cessionnaire (selon les conditions prévues au cahier des charges, annexé aux présentes).

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

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, dont une copie exécutoire sera signifiée sans frais au Bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires ou par acte sous seings privés dont un exemplaire original sera adressé sans frais au Bailleur.

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

Le Preneur ne pourra gager ses droits au présent bail.

. Article 13 - Sous-location

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

Le Preneur pourra toutefois proposer au Bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location.

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

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

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront opposables au Bailleur et comporteront renonciation expresse par le ou les sous-locataires partiels à toute action et à tous droits (notamment à un renouvellement de la sous-location) à l'encontre du Bailleur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous locataires, totaux ou partiels, le paiement de toutes les indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

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

. Article 14 - Services collectifs

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

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux - du gaz - de l'électricité - des réseaux analogique et numérique ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

. Article 15 - Restitution des biens immobiliers donnés à bail

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

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

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble,

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, compte tenu de l'usure, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jour et heure fixés par le Bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les 48 heures, notifier au Bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du Bailleur. À défaut, le Bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du Preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au Preneur et relevés dans l'état des lieux, les loyers et charges des locaux seront supportés par le Preneur jusqu'à l'achèvement des travaux.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIÈRES**. Article 16 - Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'Article 29 et qui évoluera dans les conditions fixées par la Législation et suivant les modalités stipulées sous l'Article 21.

. Article 17 - Taxes

T.V.A. : Le loyer et ses accessoires, ci-dessus mentionnés, s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la Taxe à la Valeur Ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

. Article 18 - Charges et accessoires

Le Preneur supportera toutes les charges qui comprendront - le gardiennage - le nettoyage des parties privatives et communes - l'éclairage - la gestion de l'immeuble - l'eau chaude et froide contributions, loyer du terrain, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au Bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur la base des dépenses annuelles et au prorata des tantièmes du local occupé par le Preneur par rapport aux tantièmes de l'immeuble.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.

Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

En cas de mise en copropriété de l'immeuble, le Preneur paiera les charges dont s'agit concernant les parties communes des locaux et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

En règlement des charges, le Bailleur appellera auprès du Preneur une provision de charges telle que prévu à l'Article 29.

. Article 19 - Modalités de Règlement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en **douze termes de paiement égaux et à terme d'avance** le premier de chaque mois civil. Le premier et le dernier loyers seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du Bailleur. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10 % à titre de pénalité contractuelle (au sens de l'Article 1 152 du Code Civil).

. Article 20 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur, une somme représentant un mois de loyers Hors Taxes, à titre de dépôt de garantie. Le Bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

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

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

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

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

. Article 21 - Révision du loyer

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer du local commercial sera réajusté chaque année **au 1^{er} février** de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux publiée par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'Article 31 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail, soit l'indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) du 3^{ème} trimestre 2023 (valeur : 133,66).

L'indice de comparaison, servant au calcul de la première révision, sera le dernier indice connu **au 1^{er} février 2025** précédant l'augmentation prévue à la date anniversaire. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les Articles 26 et 27 du Décret du 30 septembre 1953 et qui est de droit.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés.

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

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 - Clause résolutoire

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

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

À défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au Bailleur, de plein droit et sans préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard, à 2 % du montant du loyer mensuel HT accessoires compris, sans préjudice de tous droits à dommages intérêts au profit du Bailleur.

Article 23 - Frais

Le Preneur, ou ses ayants droits, devra rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Le présent bail commercial ne sera pas soumis à l'enregistrement.

Article 24 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile dans ses bureaux et le Preneur dans les lieux loués.

Article 25 - Protection des données personnelles

ALLIADE HABITAT, en tant que responsable du traitement, recueille et utilise vos données à caractère personnel sur la base du contrat. Les informations demandées sont indispensables à la conclusion du contrat.

Vos données sont conservées 5 ans à compter de la fin de l'année civile qui suit la résiliation du bail, et sont partagées avec les personnes habilitées au sein d'ALLIADE HABITAT, ainsi qu'aux partenaires et sous-traitants autorisés ou aux autorités de contrôle.

Si vous souhaitez plus d'informations sur notre politique de confidentialité, vous pouvez consulter le site Internet <https://www.alliadehabitat.com/> à la rubrique « Politique de confidentialité ».

Vous disposez de droits sur vos données : vous pouvez accéder à vos données, les corriger si elles sont fausses, demander à les effacer, les récupérer ou exercer votre droit à limitation.

Vous pouvez vous faire aider à faire appliquer vos droits en contactant le délégué à la protection des données d'ALLIADE HABITAT via le courriel dpd@alliade.com ou par courrier à ALLIADE HABITAT - Délégué à la protection des données - 173, avenue Jean Jaurès 69007 Lyon.

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL qui est l'autorité de contrôle.

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIÈRES**. Article 26 - Désignation des biens immobiliers donnés à bail**

Dans un immeuble (HP 4878) sis au **69 avenue Georges Clémenceau à Saint-Genis-Laval (69230)**, un local commercial dont la désignation suit :

- Un local commercial (UG 442662) comprenant : un magasin en façade avec accès direct depuis l'avenue Georges Clémenceau, un fournil à l'arrière avec accès secondaire depuis la rue de la Victoire et un laboratoire à sa suite avec accès secondaire depuis l'impasse Séon, soit une superficie totale d'environ 145,00 m².
- Un local d'habitation annexe, formant un tout indivisible avec le local principal (l'ensemble restant soumis à la législation sur les baux commerciaux), comportant 3 pièces et une salle d'eau au 1^{er} étage (avec accès par les parties communes de la résidence), soit une superficie totale d'environ 48,00 m².

Sans qu'il soit besoin de désigner ces lieux plus clairement, le Preneur déclare les connaître parfaitement pour les avoir visités et les trouver conformes à la destination qu'il entend leur donner, et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent à ce jour.

. Article 27 - Dates de référence

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Date d'effet du présent bail : | 8 février 2024 |
| - Date de fin de bail : | 7 février 2033 |
| - Date de mise à disposition des biens immobiliers : | 8 février 2024 |
| - Date de départ du loyer : | 8 février 2024 |
| - Dates d'échéances triennales : | 7 février 2027
7 février 2030 |

Toutefois, à titre exceptionnel, nous accordons au preneur une gratuité de loyer (les charges quant à elles restant dues, et appelées sur la facturation du mois de juillet 2024) pendant trois (3) mois à compter de l'adjudication judiciaire, soit pour la période du 8 février 2024 au 7 mai 2024.

. Article 28 - Destination

- Activité du Preneur : **restauration traditionnelle, sur place ou à emporter, salon de thé**, à l'exclusion de toute autre destination.
- Usage : commercial

. Article 29 - Loyer annuel de base

Loyer annuel H.T. :	19.607,04 euros
Taxes à la Valeur Ajoutée (taux en vigueur) :	non soumis à TVA
Total Loyer Annuel T.T.C. :	19.607,04 euros

. Article 30 - Charges

En règlement des charges, le Bailleur appellera auprès du Preneur une provision de charges comprenant notamment les charges générales d'immeuble et la TOM (Taxe d'Ordures Ménagères) pour un montant annuel de **1.200,00 euros**. Cette provision sera régularisée annuellement en fonction des factures reçues et de la quote-part. Le montant pourra être revalorisé chaque année en fonction de la régularisation de l'année précédente.

Outre la TFPB (Taxe Foncière Propriétés Bâties), dont la provision s'élève à un montant annuel de **1.170,00 euros**, qui sera régularisée annuellement en fonction des factures reçues et de la quote-part. Le montant pourra être revalorisé chaque année en fonction de la régularisation de l'année précédente.

. Article 31 - Dépôt de garantie

À la signature du bail, le dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer hors taxes, s'élève à la somme de **1.633,92 euros**.

. Article 32 - Indice de référence

Indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) du 3^{ème} trimestre 2023, soit 133,66.

. Article 33 - Autres conditions particulières

Le Bailleur rappelle au Preneur que les bacs à ordures de l'immeuble sont destinés **uniquement aux locataires des logements**. Le Preneur s'engage à obtenir et stocker ses propres bacs à ordures (tant classique que tri sélectif) en s'adressant directement à une société proposant ces services.

Il est rappelé que la cour et l'allée de l'immeuble ne devront en aucun cas servir au garage et au stationnement d'aucune sorte de véhicule ou à l'entrepôt d'aucun colis.

Le Preneur prendra à sa charge l'entretien des installations de VMC et de climatisation le cas échéant. Il transmettra au Bailleur une copie du contrat d'entretien qu'il aura conclu avec une société qualifiée.

De par la nature de l'activité envisagée, le Preneur veillera à maintenir la tranquillité de l'immeuble, en particulier concernant les nuisances sonores que cette activité pourrait engendrer.

Les parties conviennent des horaires d'ouverture suivants : du lundi au dimanche de 8h à 23h. Toute modification de l'amplitude horaire doit être subordonnée à l'accord préalable écrit du Bailleur.

Article 34 - Liste des annexes

- Règlement intérieur de l'immeuble
- Annexe des travaux
- Annexe des charges
- Dossier des diagnostics techniques (incluant l'attestation de superficie habitable et le diagnostic de performance énergétique)
- État des risques naturels, miniers et technologiques
- Diagnostic technique amiante

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

À Lyon

Le 13 juin 2024

**LE BAILLEUR,
ALLIADE HABITAT**

Signature Précédée des mentions

« **Lu et Approuvé** »

« **Bon pour Accord** »

**LE PRENEUR,
COMMUNE DE SAINT-GENIS-LAVAL**

Signature Précédée des mentions

« **Lu et Approuvé** »

« **Bon pour Accord** »

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

Le présent règlement intérieur a pour objet d'exposer les conditions générales d'occupation auxquelles tout preneur doit se conformer en plus de celles déjà exposées dans le bail et celles résultant des usages en vigueur, des règlements de police.

Le preneur doit :

Vie sociale

1. Ne pas déposer de vélos, poussettes, motos et autres objets dans les parties communes et en dehors des locaux réservés à cet effet, lorsque la résidence en est dotée.
2. Veillez à ne pas déposer dans les caves et les greniers aucun objet, meuble et marchandise ayant quelque valeur en raison des risques de cambriolage ou de détérioration par les eaux.
3. Ne faire aucun étendage aux fenêtres de son appartement, le preneur s'interdit de stocker des objets voyants sur les balcons, bow-windows ou loggias et bords de fenêtres.
4. Ne rien faire qui puisse porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Ne jamais secouer de la salade, ni battre de tapis sur les paliers. Ne rien jeter par les fenêtres, balcons et loggias. Ne pas nettoyer à grande eau les loggias ou balcons ni procéder à des arrosages excessifs. Les réfections rendues nécessaires par ces actes ou par négligence seront faites aux frais du preneur.
5. Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet. Leur interdire des allées et venues répétées dans les montées d'escaliers et halls d'entrées de l'immeuble. Les enfants, pendant leurs jeux, restent sous la garde de leurs parents qui :
 - D'une part, demeurent responsables de tous dégâts et accidents dont leurs enfants seraient les auteurs ;
 - D'autre part, ne pourront en aucune manière, au cas où leurs enfants seraient victimes d'accidents, soit à la suite de leurs propres agissements, soit à la suite d'agissements d'autres enfants, rechercher la responsabilité du bailleur et/ou du syndicat des co-propriétaires
6. Respecter à l'intérieur de l'enceinte du groupe immobilier les prescriptions du code de la route, du règlement de copropriété et du règlement intérieur, ne jamais faire stationner de véhicules en dehors des emplacements prévus à cet effet, ne pas gêner la circulation notamment des véhicules des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Laisser libre les accès aux garages. Le parking étant destiné à la desserte journalière du groupe immobilier, le preneur ne devra faire stationner d'épaves ou de véhicules non assurés. Par ailleurs, le stationnement sur les allées, voies pompiers, sur les espaces engazonnés et aires de jeux est rigoureusement interdit. En outre, le stationnement de remorques, camions, caravanes, camping-car et de tout véhicule n'entrant pas dans la classification de véhicule léger est strictement interdit, même sur les aires de stationnement. Il est aussi interdit de procéder à la vidange ou au lavage des véhicules à moteur dans toute l'enceinte de la résidence.

Tout véhicule abandonné ou considéré comme épave, pourra, après mise en demeure préalable pour les véhicules immatriculés, saisir la gendarmerie ou la police afin de faire procéder à l'enlèvement du véhicule et ceci à la charge du propriétaire du véhicule concerné.
7. Ne pas détenir de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant ou autorisés par les règlements de sécurité.

Usage du logement, de ses annexes et des parties communes

8. Ne placer aucun écriteau aux fenêtres, balcons et loggias, ni poser de notes, avis ou lettres à l'intérieur de l'immeuble en dehors des endroits prévus à cet effet.
9. N'apposer aucun écriteau, aucune plaque enseigne, boîte aux lettres, inscription, dans les parties communes sans l'autorisation du bailleur.
10. Ne jamais jeter dans les colonnes vide-ordures des objets susceptibles de les obstruer ou de les dégrader, d'enflammer des débris ou de blesser les préposés à leur enlèvement, tout ce qui risque de salir les colonnes vide-ordures, ou de leur communiquer une mauvaise odeur devra être emballé. Ne pas jeter d'objets en verre ou de bouteilles, même en plastique, ni de liquides. Donner libre accès à l'entreprise chargée de leur débouchage ou entretien. Le preneur supportera tous frais d'intervention nécessités par une mauvaise utilisation. Dans le cas de vide-ordures commun, tenir le local en parfait état de propreté, participer au tri sélectif lorsque celui-ci est prévu.
11. 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 le décret n°87-712 du 26 août 1987, et par les textes qui le compléteront ou le modifieront et notamment :

Réparer et entretenir à ses frais, les portes, sonnettes, interphone commandant le portier robot, fenêtres (masticage des vitres compris), ciels vitrés, leurs ferrures et leurs grillages de protection, serrures, volets, volets roulants (et plus particulièrement leurs sangles et chaînettes), abat-jour, stores, persiennes, appareils sanitaires, chauffe-eau, éviers et leurs robinetteries, installations électriques et de chauffage, chaudières et radiateurs, revêtements de sol, parquets, carrelages (que le preneur ne pourra recouvrir de revêtement de sol sans l'accord

préalable du bailleur), vidoirs à ordures, et tous appareils ménagers (réfrigérateur, séchoir à linge, aspirateurs de fumée etc.).

12. Ne pas percer (pour la pose des chevilles par exemple) ni peindre les revêtements muraux carrelés ou en faïence. Prendre toutes précautions lors de l'usage de la douche et du lavage des sols afin qu'aucune infiltration d'eau ne puisse se produire à l'étage inférieur. Remplacer les joints de sanitaire ou de chauffage défectueux. Veiller à ce que l'eau ne puisse d'infiltrer entre les revêtements muraux et les éviers, baignoires, bac à laver, receveurs de douches et lavabos équipant l'appartement loué : pour cela garnir tous interstices à l'aide d'un joint adapté.
Les tentes, les stores toile doivent être tenus en position haute les jours de vent. Il en est de même pour les persiennes qui doivent être attachées. Ne pas installer de stores au devant des croisés, à moins d'un accord préalable et écrit du bailleur, qui, dans ce cas, imposera le modèle.
13. Aérer convenablement les locaux notamment pour éviter la condensation.
14. Ne pas obstruer les dispositifs d'entrée et d'extraction de l'air, s'il en existe, et d'en assurer le nettoyage régulier.
15. Déboucher et réparer à ses frais, les éviers, appareils sanitaires, W.C., y compris leurs siphons. L'usage abusif de détersifs est dommageable pour les tuyauteries ; il entraînera la responsabilité du preneur.
16. en temps de gelée, subir l'arrêt des eaux. Prendre en outre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux se trouvant dans les lieux loués, en aval des coffrets de distribution, et cela plus particulièrement lorsque ceux-ci sont inoccupés.
17. Pendant toute absence des plus de deux jours, déposer les clés des lieux chez une personne de son choix demeurant dans la même localité ou localité limitrophe, personne, dont il communiquera le nom, l'adresse et le numéro de téléphone au gardien concierge ou responsable de l'immeuble, pour permettre l'intervention des entreprises en cas d'inondation, incendie, etc.
18. Si les lieux constituent une maison individuelle ou si le preneur bénéficie de la jouissance privative d'un jardin :
 - o Assurera le parfait entretien du jardin loué en annexe à l'habitation principale et n'en modifiera la configuration et les plantations qu'avec l'accord du bailleur, il fera tailler dans les règles de l'art, les arbustes, haies qui s'y trouvent, remplacera ce qui viendrait à périr ;
 - o Assurera le parfait entretien des bassins, objets meublants du jardin, terrasses, éclairage extérieur, portes ou barrières automatiques, clôtures etc. et prendra toutes dispositions pour éviter les dégradations (gel...).
 - o Ne portera pas atteinte à la propreté et à la sécurité du lotissement et de ses abords, notamment par le stockage de matériaux, produits dangereux, constructions même provisoires ;
 - o Se substituera entièrement au propriétaire pour l'exécution et la charge des mesures de police et voirie au point de vue de la vidange, de l'enlèvement des ordures ménagères et du déblaiement des trottoirs en cas de chute de neige.
 - o N'édifiera sans l'autorisation du bailleur.
19. Ne pas installer d'appareils ménagers et de chauffage électriques sans s'être assuré que les lignes et le compteur de l'appartement sont adaptés à la puissance utilisée.
20. Faire placer à ses frais, sur sa boîte aux lettres, sur sa porte palière et sur les tableaux d'interphones et occupants, une plaque indicatrice de son nom, du modèle strictement semblable aux autres plaques de l'immeuble selon la commande réalisée et le tarif défini par le bailleur dont il reconnaît avoir pris connaissance.

LE PRENEUR DÉCLARE EXPRESSÉMENT AVOIR PRÉALABLEMENT PRIS CONNAISSANCE ET ACCEPTER SANS RESERVES LE PRÉSENT RÈGLEMENT INTÉRIEUR, INDISSOCIABLE DES CONDITIONS GÉNÉRALES JOINTES

État récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 dernières années

Néant

État prévisionnel des travaux sur les 3 années à venir

À ce jour, aucuns travaux ne sont programmés

Inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances

Nature de la charge	À la charge du Bailleur	À la charge du Preneur
Grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil	X	
Taxe foncière		X
Taxe d'enlèvement des Ordures ménagères		X
Impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local dont le locataire bénéficie directement		X
Assurance de l'immeuble	X	
Assurance occupant du local		X
Assurance propriétaire non occupant	X	
Frais de gestion des loyers du local	X	
Frais de gestion de syndic	X	
Taxe sur les locaux vacants ou imputables à d'autres locataires sur l'ensemble immobilier	X	
Dépenses d'entretien et de réparations courantes des parties communes		X
Dépenses courantes d'eau, d'électricité et de gaz des parties communes		X
Location des compteurs d'eau		X
Consommation d'eau du local		X
Grosses réparations des parties communes	X	
Désinsectisation, dératisation et désourisation		X
Entretien ascenseur		X
Grosses réparations ascenseur	X	
Entretien des espaces verts collectifs		X