

## DÉCISION DU MAIRE N°2023-042

(Prise en vertu de l'article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales)

**Objet : AVENANT AU BAIL RELATIF AU LOCAL SIS 11, RUE AUGUSTE TRAMIER A ECULLY**

Le maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2122-22-5 et L.2122-23 ;

Vu les délibérations du conseil municipal n°2020-015 du 15 juillet 2020 donnant délégation au maire pour toutes les attributions prévues à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que la Commune est propriétaire d'un local dans le centre-ville au 11, rue Tramier à Ecully ;

Il est nécessaire de conclure un avenant au bail, la Commune souhaitant inclure la cave au bail ;

### DÉCIDE

- Article 1 : Il est conclu un avenant au bail entre la Commune d'Ecully, bailleur et la société SANS FILTRE sise à LYON (69007), preneur pour inclure la cave d'une surface de 49,52 m<sup>2</sup> au local d'une superficie de 59,42 m<sup>2</sup>, situé au 11, rue Auguste Tramier à ECULLY.
- Article 2 : L'avenant au bail est conclu pour une durée équivalente au bail initial et pourra être expressément renouvelé pour une ou plusieurs fois dans la limite de trente-six mois (soit jusqu'au 05/10/2024 au maximum).
- Article 3 : Les autres clauses, charges et conditions du bail signé le 5 octobre 2022, demeurent inchangées.
- Article 4 : Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif de Lyon peut être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), formée contre la présente décision pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication et /ou de sa notification. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :
- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,
  - deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Certifié exécutoire le  
Le Maire

03 AVR. 2023



Sébastien MICHEL

Fait à Écully, le  
Le Maire

03 AVR. 2023



Sébastien MICHEL





## Contrat de bail

### ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S :

La Commune d'Ecully, représentée par Monsieur Sébastien MICHEL, Maire, dument habilité par la délibération n°2020- 015 du Conseil municipal du 7 juillet 2020, et par décision du maire

Ci-après dénommé(e) le Bailleur, D'une part.

### ET :

La société SANS FILTRE : EURL au capital de 5000 euros, dont le siège social se trouve au 11 rue Auguste Tramier 69130 Ecully, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Lyon, sous le numéro 903 569 564, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, BLEIN Laetitia domiciliée au 13 route de Vienne 69007 Lyon, ayant comme profession : Gérante, étant de nationalité française, n° de RCS : 903 569 564.

Ci-après dénommé(e) le Preneur, D'autre part.

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

#### Article 1. Objet

1.1. La Commune est propriétaire d'un local dans le centre-ville au 11, rue Tramier à Ecully.

1.2. Par les présentes, la Commune d'Ecully donne a bail a la société SANS FILTRE qui accepte, les lieux ci-dessous désignés a l'article 2 ainsi qu'il résulte des plans ci-annexes contresignes par les parties, et ce, dans les conditions prévues à l'article L. 145-5 du Code de Commerce, et par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des ba x commerciaux (C. com art. L. 145-1 a C. com., art. L. 145-60).

#### Article 2. Désignation

2.1 Ce local, situé au 11, rue Tramier —69130 Ecully, représente une surface totale de 59,42 m².

Le local comprend :

- Une pièce principale dite magasin de 55,47 m².
- Un WC de 2 m².
- Un placard de 0,28 m².
- Une entrée de 1,67 m².

h LB

Le local est équipé d'un rideau électrique métallique coté vitrine. L'arrière de la boutique est fermé par une porte fenêtre en PVC avec persiennes métalliques qui donne sur un espace vert partagé avec les occupants de l'immeuble. Il dispose d'une façade de 3,90 mètres dont 2,60 mètres vitrés. La porte d'entrée est une porte vitrée en bois accessible par 2 marches, protégée par un rideau électrique

Il s'agit d'un ERP de Type M de 5<sup>ème</sup> catégorie.

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

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

### **Article 3. Durée**

Le présent bail est consenti et accepte pour une durée de 12 mois à compter du 6 octobre 2022. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-5, alinéa 1, du code de commerce, ce bail pourra être expressément renouvelé pour une ou plusieurs fois dans la limite de trente-six mois (soit jusqu'au 05/10/24 maximum avec renouvellement, à titre indicatif).

Ce renouvellement se fera de façon expresse, les parties ayant entendu déroger en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux, régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Les parties ayant entendu déroger en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux, régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, le Preneur ne pourra pas revendiquer les dispositions de ces articles, auquel il renonce d'ailleurs expressément, pour solliciter le renouvellement des présentes.

Si, en violation de ces obligations, le Preneur refusait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint, en vertu d'une ordonnance de référé, rendue par le président du tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

### **Article 4. État des lieux**

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties et joint au présent contrat de location.

### **Article 5. Destination des lieux loués**

5.1 Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de l'objet social mentionné dans ses statuts et à l'usage exclusif d'une activité de coffee shop (vente de café/the/accessoires liées - vente à emporter de café/the/boissons chaudes/froides et pâtisseries - activité de salon de thé), paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

5.2. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale et industrielle qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

N LB

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

5.4. 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 toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications le concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

5.5. Le Bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux en sa possession à toute personne de son choix, quelle que soit son activité.

Le Bailleur ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence.

#### **Article 6. Loyer et charges**

6.1. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes et hors charges de 723 euros que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur par trimestre et d'avance.

Il est expressément convenu que le loyer ne pourra pas être inférieur au loyer de base ci-dessus.

6.2. Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors toutes taxes, le Preneur s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du Bailleur sur facture, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

6.3. En application de la loi n° 66-10 du 6 janvier 1966 (titre I - section II - article V.1.5°) et du décret n° 67-1126 du 22 décembre 1967, les parties déclarent opter pour le paiement de la TVA. Le Preneur remboursera au Bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

6.4. Les loyers et sommes dues sont réputés « portables » au domicile du Bailleur ou de son mandataire. En conséquence, les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, le Preneur devant faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

6.5. Les charges afférentes aux lieux loués seront refacturées au Preneur au prorata des surfaces louées, dès leur facturation au Bailleur, et selon justificatif.

6.6. Le loyer fera l'objet d'une indexation annuelle et sera augmenté ou diminué automatiquement sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année, à la date anniversaire de la date anniversaire de prise d'effet du bail en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est le dernier indice connu à la date de signature du bail soit indice des loyers commerciaux (ILC).

La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail et ainsi de suite d'années en années

L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte de l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N. En outre, s'il existait un retard dans la publication

LB 

de l'indice de comparaison, le bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du prix provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée. les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres, comme indiqué ci-dessus.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer annuel cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par le président du tribunal de grande instance, statuant en matières de référés.

La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

#### **Article 7. Charges et conditions**

7.1. 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-intérêts.

7.2. Le Preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation intérieure, amélioration ou remplacement, quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Il est expressément convenu entre les parties qu'il appartiendra au Preneur d'installer et d'entretenir un système de chauffage adapté à ses besoins dans les lieux loués.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, tenant à l'activité du Preneur, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le Preneur qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel.

Le Preneur aura à sa charge tous travaux d'entretien, réparation, remise en état, consolidation, réfection et remplacement qui sont ou deviendraient nécessaires aux lieux et installations faisant l'objet des présentes, etc., quelles qu'en soient la cause, la nature et l'importance celles visées par l'article 606 du code civil, lesquelles seront à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (installations et circuits électriques, ventilation, circuits d'eau, etc.) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol... ; le Preneur sera responsable des accidents causés par ces objets.

h LB

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

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

Le Bailleur conservera en tous les cas la possibilité d'exiger la remise en état des locaux aux frais du Preneur sans que celui-ci ne puisse réclamer aucune indemnité à ce titre.

7.3. Le Preneur devra laisser le Bailleur, ou toutes personnes que celui-ci délèguera, pénétrer dans les lieux loués, pendant les heures d'ouverture et avec préavis, pour juger de leur état et constater l'entière exécution des clauses, charges et conditions des présentes.

7.4. Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location en bon état d'entretien et de réparation.

Il devra aviser le Bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

7.5. Il devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériels de valeur et quantité suffisantes pour répondre à toute époque du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur au lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. À cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

7.6. Le Preneur souffrira les inconvénients de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les lieux loués. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, l'application de l'article 1724 du code civil se trouvant expressément écartée par les parties.

Il en sera de même en ce qui concerne tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins dépendant du centre commercial qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le Preneur.

7.7. Si ce ne sont les nuisances normales liées à son activité industrielle, 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 devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

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.

M LB

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

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

7.8. 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, voiries intérieures et parkings une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux d'aménagement ou tous travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, installations de machinerie nécessitant un scellement, 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 d'un architecte ou d'un bureau d'étude technique agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

7.9. À l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur resteront, sans indemnité, la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, aux frais du Preneur.

7.10. Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à l'usage mentionné à l'article 5, sans pouvoir à aucun moment et pour quelque cause que ce soit, y détenir des marchandises qui seraient considérées par les compagnies d'assurances dans leurs tarifs au regard des entrepôts et magasins généraux, comme marchandises hasardeuses et dangereuses

Le Preneur installera sur les lieux le nombre d'extincteurs mobiles suffisant, son personnel étant entraîné au maniement de ces appareils. Il justifiera de cette installation dans le mois suivant la remise des clefs des locaux.

7.11. Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieure de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet

7.12. 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 tendant au remplacement

87 CB

du Preneur, 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.

7.13. Le Preneur s'engage à acquitter au *pro rata* des surfaces louées l'ensemble des impôts, contributions et taxes existants ou à venir, ainsi que toutes les charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de même que l'assurance de l'immeuble loué contre les risques d'incendie et bris de glace avec affectation au privilège du Bailleur dans les conditions prévues à l'article 7.4., le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. Il s'engage en particulier à acquitter les taxes locatives, la cotisation foncière des entreprises et tous autres impôts dont les propriétaires sont responsables à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition.

7.15. Le Preneur s'engage en outre à supporter les taxes de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, les taxes d'éclairage, les impôts fonciers et toutes les taxes annexes aux impôts fonciers. Ceux-ci seront immédiatement remboursés au Bailleur au *pro rata* des surfaces louées dès que ce dernier aura produit les documents justificatifs de paiement.

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

7.17. Le Preneur s'engage à faire son affaire et à supporter les frais afférents à la souscription des contrats d'abonnement d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'Internet et de tout autre abonnement informatique, ainsi qu'à acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité et de fuel, ainsi que toutes consommations personnelles de gaz, de téléphone, d'Internet, selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le Bailleur en soit responsable.

7.18. Le Preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière à ce que le Bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

7.19. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

## **Article 8. Assurances**

8.1. Le Preneur devra s'assurer à ses frais et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, ses mobiliers, matériels et marchandises (qu'ils soient sa propriété ou qu'ils lui aient été confiés), aménagements et installations, contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, foudre, ouragan, tempêtes, attentats catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, vols et bris de glaces, y compris les détériorations à la suite de vol.

Les polices d'assurance devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables avec affectation au privilège du Bailleur et pour des sommes suffisantes.

Le Preneur déclare renoncer à tout recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur, ses assurances, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel sauf faute de leur part. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

87 LB

Le Preneur souscrira une police « *responsabilité civile* » couvrant pour un montant suffisant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

8.2 Le Preneur adressera au Bailleur, dans les quinze jours de la remise des clefs des lieux loués, une copie certifiée conforme de ses polices. Il devra justifier à toute réquisition de l'existence desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Faute par le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder auprès de la compagnie d'assurances couvrant les lieux loués et de réclamer au Preneur le remboursement des primes correspondantes.

Mention devra être faite dans les polices d'assurance que la suspension ou la résiliation de celles-ci, quelle qu'en soit la cause, ne pourra avoir effet que quinze jours après notification de l'assureur au Bailleur, d'avoir pour celui-ci, à s'exécuter aux lieux et place du Preneur.

8.3 Il devra immédiatement prévenir le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

8.4. Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur sauf faute de sa part :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques ;
- en cas d'interruption ou d'insuffisance, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, ou tout autre service collectif, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur des interruptions ;
- en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ;
- en cas de bris de machine relative aux installations électriques et au chauffage de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à effectuer toutes démarches auprès de ses propres assureurs afin d'être indemnisé en cas de bris desdites machines et à en justifier auprès du Bailleur à première demande.

8.5. Le Bailleur fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble couvrant notamment les risques responsabilité civile, vandalisme, chutes d'objets du ciel, bris de glaces et vitres, étant précisé que le Preneur devra rembourser au Bailleur, au *pro rata* des surfaces louées, les primes payées par ce dernier et ce immédiatement, dès réception des documents justificatifs de paiement.

8.6. Le Preneur devra acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurance qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurance des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles

5  
SN LB

Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

8.7. Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et, notamment, des moyens de secours (extincteurs).

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

#### **Article 9. Sous-location**

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au Preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

#### **Article 10. Cession - Apport**

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués.

Il ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail en tout ou partie.

#### **Article 11. Diagnostics techniques - État des risques naturels et technologiques**

##### **11.1. Amiante**

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique qui impose au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage industriels ou commerciaux, par un contrôleur technique, un technicien de la construction ou un organisme agréés, lesquels feront connaître leur diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante et son état de conservation.

Selon les résultats dudit diagnostic, les propriétaires doivent procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux amiantifères, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait d'amiante.

En l'espèce, le Preneur déclare par la présente avoir eu connaissance du rapport du diagnostic amiante réalisé dans les locaux loués le 22/03/2021 par le cabinet d'expertise LEI et le laboratoire d'analyse MYEASYLAB, dont copie ci-jointe, d'où il résulte que :

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits de la liste C Susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante ».

##### **11.2. Termites**

Le Preneur reconnaît avoir été avisé des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues des articles L. 133-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en vertu desquelles découlent notamment les obligations suivantes :

 LB

- obligation faite à l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble (CCH, art. L. 133-4) ;
- obligation, en cas de conclusion d'un contrat de bail de quelque nature que ce soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été effectuée et, dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire

Le bailleur déclare que, à sa connaissance, aucune déclaration de cette nature n'a été faite

### **11.3. Diagnostic performance énergétique**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique établi par BUREAU VERITAS EXPLOITATION - DARDILLY en date du 11/07/2019.

### **11.4. État des risques naturels et technologiques**

En application de l'article L. 125-5, I, du code de l'environnement, le bailleur déclare que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 121-5, III, du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu dans le département du Rhône le 26/04/2021 sous le numéro 2011-2064.

Ces déclarations sont reprises dans L'état des risques joint en annexe concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre de catastrophes naturelles et/ou technologiques.

Le bailleur déclare que, depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

Le preneur déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur

### **Article 12. Protection de l'environnement**

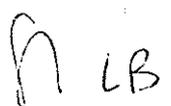
Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre et, notamment, qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, 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.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

### **Article 13. Tolérances**

 LB

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

#### **Article 14. Dépôt de garantie**

14.1. Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre des présentes le Preneur versera au Bailleur une somme de 1 400 euros euros, hors taxes, correspondant à deux mois de loyer et ce. le jour même de la signature du présent contrat. Le Bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts ni imputable sur la dernière échéance de loyer.

14.2. Le Bailleur pourra librement disposer de cette somme ainsi remise jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au Preneur sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au Bailleur à sa sortie ou dont le Bailleur pourrait être responsable du fait du Preneur à un titre quelconque.

14.3. La restitution ci-dessus visée au paragraphe 14.2. devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la parfaite exécution des obligations du Preneur dans les termes du présent bail.

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

#### **Article 15. Clause résolutoire**

15.1. Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives, de plus amples dommages-intérêts, et ce malgré l'expulsion.

15.2. Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extrajudiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du Preneur.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe des articles 1227 et 1228 du code civil. Tenant lieu de loi aux termes des articles 1103, 1104 et 1193 du code civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

#### **Article 16. Indemnité d'occupation**

 LB

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective sera égale, par jour de retard, à 1/365<sup>e</sup> du loyer courant hors taxes majoré de 50 % augmentée de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

#### **Article 17. Restitution des locaux**

17.1. En fin de location, quelle qu'en soit la cause, le Preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

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

17.2. Le Preneur devra rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jours 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.

17.3. À la suite de la visite d'état des lieux, si des réparations ou travaux sont nécessaires, il sera le cas échéant établi un devis des réparations à effectuer à la charge du Preneur qui devra, dans les huit jours de la notification de ce devis par lettre recommandée avec avis de réception, notifier au Bailleur, dans les mêmes formes, son intention d'exécuter lui-même lesdits travaux, 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, le Preneur supportera et réglera au Bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité s'entendant hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du Preneur.

87 LB

**Article 18. Vente des bâtiments**

Le Bailleur se réserve la faculté de céder les bâtiments, objet du présent bail, ainsi que les droits et charges liés à ce dernier, à toute personne physique ou morale qu'il désirerait se substituer.

**Article 19. Attribution de juridiction**

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, aux tribunaux et cour de Lyon, y compris en cas de référés, de pluralité de défendeurs ou d'appels en garantie.

**Article 20. Élection de domicile**

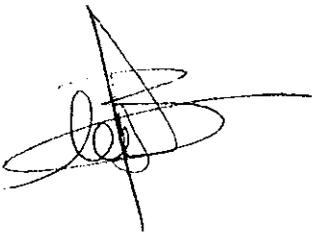
Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le Bailleur en son siège social sus-indiqué.

Fait à Ecully, le 5 octobre 2022

En 2 exemplaires

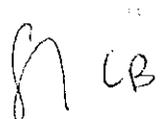
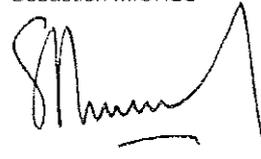
Le Preneur

Laetitia BLEIN



Le Bailleur

Sébastien MICHEL





# Acte à classer

DM\_2023-042

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL\_2\_2023-04-03T15-19-50.00 ( MI244202943 )

Identifiant unique de l'acte : 069-216900811-20230403-DM\_2023-042-CC ( [Voir l'accusé de réception associé](#) )

Objet de l'acte : Avenant au Bail Relatif au Local sis 11,Rue Auguste  
Tramier à Ecully

Date de décision : 03/04/2023



Nature de l'acte : Contrats conventions et avenants

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine  
3.3. Locations

Identifiant unique de l'acte antérieur

:

Acte : [DM\\_2023-042.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes :

[Annexe DM\\_2023-042.PDF](#)

Type PJ : 10\_AV - Modification du contrat



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

Classer

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 03/04/23 à 15:19

Date 03/04/23 à 15:19

Date 03/04/23 à 15:37

Par [BOUTET Catherine](#)

Par [BOUTET Catherine](#)

