

## BAIL PROFESSIONNEL

### ENTRE

#### D'UNE PART

La COMMUNE DE CORBAS, représentée à l'acte par Monsieur Alain VIOLLET, en sa qualité de maire, personne morale de droit public située sur le territoire de la Métropole de LYON, identifiée au SIREN sous le numéro 216902734.

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération par délégation du Conseil Municipal.

Observation étant ici faite que la présente opération entre dans le champ d'application de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités territoriales comme constituant la conclusion d'un contrat de louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "BAILLEUR",

#### ET D'AUTRE PART

Madame Nolwenn BOUTEAU, médecin généraliste, entrepreneur individuel, identifiée au SIREN sous le numéro 923074132 Figurant ci-après sous la dénomination : le "PRENEUR",

#### **Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux décrits ci-après.

Au terme de discussions qu'elles ont menées directement, les Parties sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés.

#### **Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :**

#### **Article 1 - . Objet - Régime juridique**

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et aux stipulations ci-après, ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil qui n'y sont pas contraires.

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Sandra TAMBORINI notaire à SAINT-PRIEST le 27 janvier 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Sandra TAMBORINI notaire à SAINT-PRIEST le 27 janvier 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de LYON 3.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat, les prescriptions des lois et règlements ainsi que celles du règlement de copropriété.

## Article 2 - . Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années qui commencera à courir le 17/08/2025 pour se terminer le 16/08/2031.

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas le renouveler, à condition de respecter un préavis de 6 mois. A défaut, le contrat se renouvellera tacitement pour une durée de six années.

Pendant le cours du bail, le Preneur pourra à tout moment, en respectant un préavis d'au moins 6 mois, donner congé au Bailleur. En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre preneur en accord avec le bailleur.

En cas d'achat du présent local par le preneur, le bail sera résilié à la date de la signature de l'acte d'acquisition.

Les notifications visées au présent article devront être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

## Article 3 - . Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

A Corbas (Rhône) 69960 2 Rue de la République.

L'ensemble immobilier comprend un bâtiment unique composé de onze (11) locaux professionnels au rez-de-chaussée et premier étage et vingt et un (21) emplacements de stationnement en sous-sol.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BZ	358	78 RUE CENTRALE	00 ha 06 a 28 ca

Dans le VOLUME numéro 2 dont la description est la suivante : Maison médicale

Ce volume est constitué des parties 2a, 2b et 2c.

2a (niveau sous-sol-1 et tréfonds) : sous-sol du bâtiment, rampe d'accès aux garages, et tréfonds général.

Délimité par les sommets 100, 105 à 111 et 116. Superficie : 628 m<sup>2</sup>,

s'exerçant au-dessous de la cote 210,06 (dessus de la protection d'étanchéité de la dalle supérieure du sous-sol)

2b (niveau rez-de-chaussée) : maison médicale et jardin. Délimité par les sommets

101 à 104, 112 à 115, 106 à 111. Superficie : 509 m<sup>2</sup>,

s'exerçant de la cote 210,06 (dessus de la protection d'étanchéité de la dalle supérieure du sous-sol) à la cote 213,12 (dessous de l'habillage de la retombée de poutre du parvis couvert).

2c (niveau R+1 et élévation) : maison médicale. Délimité par les sommets

101 à 111.

Superficie : 523 m<sup>2</sup>,

s'exerçant au-dessus de la cote 213,12 (dessous de l'habillage de la retombée de poutre du parvis couvert).

### **Les lots de copropriété suivants :**

#### **Lot numéro neuf (9) :**

au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment, un local professionnel de 19,81 m<sup>2</sup>.

Et les trois cent quatre vingt trois /dix millièmes (383 /10000 èmes) des parties communes générales.

#### **Lot numéro douze (12) :**

au premier sous-sol, un stationnement comprenant : un emplacement de stationnement.

Et les soixante dix sept /dix millièmes (77 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier une réduction ou augmentation de loyer ou une indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

#### **Article 4 - . Destination**

Les locaux loués sont destinés à l'usage de : local de consultation de médecine générale, à l'exclusion de toute autre utilisation. Le Preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ni y adjoindre une autre activité.

La destination et l'usage des biens dépendant de la copropriété sont limités aux professions de santé définies par le code de santé publique article L4001-1 à L 4444-3 soit les médecins dont les sages-femmes, les chirurgiens-dentistes, les pharmaciens, les physiciens médicaux, les infirmiers, les aides-soignants, les auxiliaires de puériculture, les manipulateurs en radiologie, les masseurs kinésithérapeutes, les podologues et pédicures, les ergothérapeutes psychomotriciens, les orthophonistes et orthoptistes, les opticiens et audioprothésistes, les diététiciens, les ambulanciers, les assistants dentaires ; mais également les personnes autorisées à faire usage du titre d'ostéopathe et les personnes autorisées à faire usage du titre de psychothérapeute (décret 2010-534 du 20 mai 2010 relatif à l'usage du titre de psychothérapeute). Le preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité. L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. Le preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

Il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale.

En outre :

- le bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;
- le bailleur déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires.

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

#### **Article 5 - . Délivrance – État des lieux initial**

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

#### **Article 6 - . État des risques**

Un état des risques et pollutions a été délivré le **12 janvier 2023** fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral.

##### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.  
Le risque naturel est l'inondation.

##### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

##### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

##### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité MODEREE (ZONE 3).

##### **Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.  
La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

##### **Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et

l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125-6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **Article 7 - . Accidents de pollution**

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

### **Article 8 - Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

### **Article 9 – Hygiène et sécurité**

#### **Réglementation « Établissement recevant du public »**

L'immeuble objet des présentes est classé en établissement recevant du public. La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

#### **Information quant à l'implantation d'un centre d'imagerie au sein de l'ensemble immobilier**

Il est ici précisé que le lot numéro quatre (4), objet des présentes est destiné à l'installation d'un centre d'imagerie médical, lequel local sera par conséquent aménagé selon la réglementation en vigueur applicable à la protection contre les rayonnements ionisants.

### **Article 10 - . Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société dénommée BUREAU VERITAS CONSTRUCTION, située à PUTEAUX (92800), 9 Cours du Triangle le 7 avril 2023, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

En ce qui concerne le lot numéro 1 :

- Consommation énergétique : 117 kWh/m<sup>2</sup>.an – CLASSE C
- Émissions de gaz à effet de serre : 3 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an – CLASSE A

### **Article 11 - . Le loyer**

La mise à disposition des lots cités précédemment, au profit du preneur aux présentes, est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation annuelle de QUATRE MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET CINQUANTE HUIT CENTIMES (4 393,58 EUR).

En ce compris une TVA au taux de 20 % soit SEPT CENT TRENTE DEUX EUROS ET VINGT SIX CENTIMES (732,26 EUR)

Soit un loyer annuel HORS TAXE de TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET TRENTE DEUX CENTIMES (3 661,32 EUR).

Cette indemnité sera payable mensuellement pour un montant de TROIS CENT SOIXANTE SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (366,13 EUR) que le preneur s'oblige à payer au bailleur d'avance le 15 de chaque mois et pour le premier paiement le 15 septembre 2025.

### **Article 12 - . Charges locatives diverses**

En sus du loyer principal convenu aux présentes, le preneur devra rembourser au bailleur, sur justifications, les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires.

Le paiement de ces charges récupérables s'effectuera par provisions dont le montant pourra être modifié au cours de la location. Ces provisions, en s'ajoutant à chaque terme de loyer, seront exigibles avec ce terme et seront justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

Pour la première année, le montant de ces provisions sera de :

- MILLE DEUX CENT EUROS (1.200,00 EUR), s'agissant du lot numéro dix (9), soit de CENT EUROS (100,00 EUR) par mois que le preneur s'oblige à payer au bailleur d'avance le 15 de chaque mois et pour le premier paiement le 15 septembre 2025.
- et de CENT VINGT EUROS (120 EUR), s'agissant du lot numéro vingt cinq (25), soit de DIX EUROS (10 EUR) par mois que le preneur s'oblige à payer au bailleur d'avance le 15 de chaque mois et pour le premier paiement le 15 septembre 2025.

Ces provisions seront réajustées annuellement en fonction de l'évolution réelle du coût des charges. Le preneur paiera les charges dont il s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

### **Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité**

Le preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au bailleur), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Étant précisé que le bailleur est exonéré de responsabilité pour le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

### **Article 13 – Dépôt de garantie**

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail mises à la charge du preneur, ce dernier versera au bailleur dès son entrée dans les locaux, la somme de TROIS CENT SOIXANTE SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (**366,13 EUR**) représentant UN mois de loyer, hors droits, taxes et charges.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du présent bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient que le preneur pourrait devoir audit bailleur à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres. Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du preneur déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du preneur, ainsi que des sommes nécessaires à la remise en état des lieux, le tout sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de cette restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au preneur, après arrêté des comptes, portera intérêt au taux légal à son profit. En cas de variation de loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion de manière à être toujours égale au nombre de termes de loyer sus-indiqué.

### **Article 14 – Stipulation de pénalité – clause résolutoire - Obligation de continuité de l'activité**

#### **Stipulation de pénalité**

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points au profit du bailleur auquel le preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la location, le preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, et sans que cela puisse valoir accord de bail.

#### **Clause résolutoire**

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail professionnel sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le

président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

En ce cas, si une somme a été remise à titre de dépôt de garantie, elle restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En outre, le preneur sera de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujetti.

### **Obligation de continuité de l'activité**

Pour le cas d'absence d'exploitation du local **pendant deux mois consécutifs**, le **BAILLEUR** se réserve la possibilité de demander la résiliation du bail de manière unilatérale, sans versement d'indemnité.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-respect de la présente obligation de continuité de l'activité, le dépôt de garantie versé par le **PRENEUR** restera acquis au **BAILLEUR** de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

### **Article 15 – Révision du loyer**

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

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

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

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

### **Indexation conventionnelle du loyer :**

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que l'indice retenu à ce jour est celui du troisième trimestre (3ème) trimestre de l'année 2024, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice

connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

### **Article 16 – Impôts**

Le preneur acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit auprès du bailleur, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Il est ici précisé que le bailleur supportera l'impôt foncier dans son intégralité. Le preneur remboursera chaque année au bailleur les taxes et impôts suivants afférents aux locaux loués : la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les frais de confection de rôle.

Ce remboursement aura lieu dans les huit jours de la réception de l'avis d'imposition par le preneur.

### **Article 16 – Visite des lieux**

Le preneur devra laisser le bailleur ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins quarante-huit heures à l'avance.

Il devra également les laisser visiter par les acquéreurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du bailleur ou de son représentant en cas de mise en vente, et en vue d'une location, pendant les six derniers mois du présent bail.

Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

### **Article 17 – Assurances**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie pendant tout le cours du présent bail à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

### **Article 18 - . Entretien – Réparations**

Le preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendre à sa sortie en état de réparations de toute nature, le bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures

entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en encler), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du preneur.

Toutefois, les réparations, quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du preneur.

Le preneur fera son affaire personnelle de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis-à-vis du bailleur garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité. Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le bailleur à ce sujet.

Le preneur devra aviser immédiatement et par écrit le bailleur des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

### **Article 19 - . Travaux**

Le preneur souffrira que le bailleur fasse effectuer sur l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

Si ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article 1724 du Code civil. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourrait causer au preneur.

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

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation préalable du bailleur.

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.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la législation existante sera exclusivement supportée par le preneur. Il en sera de même si cette réglementation venait à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué ne soit plus conforme aux normes réglementaires.

### **Article 20 - . Copropriété**

L'activité du preneur telle que délimitée dans le présent bail n'est pas interdite par le règlement de copropriété. Le preneur devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

Il est rappelé au preneur que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le bailleur aura donné son accord sur les travaux envisagés, il sollicitera le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

## **Article 21 - . Jouissance des lieux**

Le preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le preneur ne fera rien qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins.

Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur devra prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

## **Article 22 - . Garantie**

Le preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de celles-ci.

## **Article 23 - . Modification des lieux**

Le preneur ne pourra pas faire dans les lieux loués de construction ou de démolition, ni de percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le bailleur seront faits, aux frais du preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du bailleur, et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes, s'il en existe, ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le bailleur ou le syndic.

Le preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et à faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

#### **Article 24 - . Améliorations**

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par le preneur, même avec autorisation du bailleur, deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

#### **Article 25 – Démolition de l'immeuble – expropriation**

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article 26 – Changement d'état**

Tout changement d'état de la personne du preneur devra être notifié au bailleur dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

#### **Article 27 – Cession et sous-location**

Sauf accord préalable et écrit du bailleur, le preneur ne pourra céder, ni apporter, ni sous-louer son droit au présent bail en tout ou partie. L'accord du bailleur est conditionné par la destination de la cession ou de la sous-location, qui doit être conforme à la destination de l'immeuble, telle que décrite aux présentes, et par le montant du sous-loyer qui ne peut excéder le montant du loyer lui-même rapporté à la surface faisant l'objet de la sous-location.

En cas de sous-location non autorisée par le bailleur, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sousloyers perçus.

Il est interdit au preneur de concéder la jouissance des lieux loués à ~~qui que ce soit, sous quelque~~ forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt de son fonds libéral.

Etant ici précisé que le PRENEUR aura le droit de faire exercer dans les biens donnés à bail aux présentes, tous collaborateurs (avec système de rétrocession) et remplaçants.

### **Article 28 – Lois et usages locaux**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

### **Article 29 – Remise des clefs**

Le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à ce dernier de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra remettre les clés des lieux mis à sa disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le preneur et leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses du présent bail.

### **Article 30 – Absence de responsabilité du bailleur**

Le bailleur ne garantit pas le preneur, et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du bailleur soit entièrement déagée.

A Corbas, le 20 août 2025

Docteur Nolwenn BOUTEAU,



Le Maire,  
Alain VIOLLET