

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE TASSIN LA DEMI-LUNE

Séance du 17 décembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-sept du mois de décembre à dix-neuf heures se sont réunis en salle du Conseil municipal de l'Hôtel de Ville de Tassin la Demi-Lune, les membres du Conseil municipal de la Ville de Tassin la Demi-Lune, sous la présidence de M. Pascal CHARMOT, Maire de Tassin la Demi-Lune.

Date de la convocation : 11 décembre 2025

Nombre de conseillers en exercice :	35
Nombre de votants :	33

Nombre de conseillers présents : 26

ACQUAVIVA Caroline, BERGERET Pierre, BLANCHIN Jacques, BOULAY Christine, BOUVIER Ghislaine, CADILLAT Michel, CHARMOT Pascal, CHARPENTIER Marie-Catherine, DE UFFREDI Sabrina, DU VERGER Laurence, ESSAYAN Martine, FAYOT Michel, GANDON Francis, GARRIGOU Christine, GAUTIER Éric, GUYON Loïc, HUSSON Serge, JANNIN Pierrick, JELEFF Michèle, JOLY Franck-Alain, KALITA Matthieu, PARENTHOEN Yannick, RANC Julien, RIO Jean-Baptiste, SCHUTZ Claire, TRONEL Sylviane, Formant la majorité des membres en exercice.

Nombre de conseillers excusés avec pouvoir : 7

CONTREL Nathalie donne pouvoir à ACQUAVIVA Caroline, CUZIN Sandrine donne pouvoir à KALITA Matthieu, FERRAND Benoît donne pouvoir à RANC Julien, JOURDAN Milouda donne pouvoir à BLANCHIN Jacques, MARGERI Marielle donne pouvoir à ESSAYAN Martine, PECHARD Katia donne pouvoir à DU VERGER Laurence, PICHON Laetitia donne pouvoir à FAYOT Michel.

Nombre de conseillers absent(s) sans pouvoir : 2

HACHANI Yohann, MONTOYA Marc-Antoine

Le secrétariat a été assuré par : KALITA Matthieu

Objet : Approbation du bail professionnel entre la Ville et l'association Les Petites Cantines

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la demande de l'association Les Petites Cantines relative à l'implantation d'une cantine participative et solidaire à Tassin-la-Demi-Lune ;

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20251217-D2025-93-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

Vu le projet d'aménagement des locaux communaux sis au 112 avenue Charles de Gaulle, pour accueillir l'association, conforme aux normes d'un établissement recevant du public (ERP) et aux exigences techniques et sanitaires ;

Considérant que l'association Les Petites Cantines développe un concept innovant de cantines de quartier ouvertes à tous, favorisant le lien social, la participation citoyenne et la mixité intergénérationnelle autour de repas durables et à prix libre ;

Considérant que le projet vise à créer un lieu de rencontre, d'échanges et d'initiatives locales, impliquant les habitants, les associations du territoire et les acteurs sociaux, en cohérence avec les objectifs municipaux de cohésion sociale et de dynamisation locale ;

Considérant que la mise en œuvre du projet implique des travaux d'aménagement importants pour rendre le bâtiment accessible et fonctionnel : création d'une cuisine collective, salles de restauration et de réunion, zone d'accueil, sanitaires accessibles, vestiaire, terrasses extérieures et sécurisation des circulations ;

Considérant l'avis favorable à l'unanimité des membres de la Commission Ressources humaines, Finances, Numérique, Affaires générales et Vie économique du jeudi 4 décembre 2025 ;

Le Conseil Municipal :

- 1) **Approuve** l'implantation de l'association Les Petites Cantines dans les locaux communaux situés à l'ex-Maison Mayssal, 112 avenue Charles de Gaulle, comprenant le bâtiment principal (rez-de-chaussée, mezzanine et terrasses) ainsi qu'une partie du jardin.
- 2) **Précise** que les travaux d'aménagement du local, nécessaires pour le fonctionnement de la cantine participative et la mise en conformité ERP, seront à la charge du preneur, conformément au dossier technique et au budget prévisionnel transmis par l'association.
- 3) **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le projet de bail professionnel tel qu'annexé ainsi que tous les actes, conventions et documents relatifs à la mise en œuvre du bail,

Après en avoir délibéré : **à l'unanimité**

Fait et délibéré en séance le : 17 décembre 2025

Certifie exécutoire par :

- Transmission en préfecture du Rhône le :
- Mise en ligne sur le site Internet de la Commune de Tassin la Demi-Lune le : 19 DEC. 2025

19 DEC. 2025



Pascal CHARMOT
Maire de Tassin la Demi-Lune

Matthieu KALITA
Secrétaire de séance

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions.

Accusé de réception en préfecture
069-216902448-20251217-D2025-93-DE
Date de réception en préfecture: 19/12/2025

120956904
AB/LBE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE _____,
À la mairie de TASSIN-LA-DEMI-LUNE (Rhône), Place Hippolyte Péragut,
69160 Tassin-la-Demi-Lune,

Maître Angélique BONNEAU, Notaire Associé de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dénommée "1629 NOTAIRES", titulaire d'un Office Notarial, dont le siège social est à LYON 1er (Rhône), 9 rue du Bât d'Argent, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 69008,

A reçu le présent acte contenant BAIL PROFESSIONNEL à la requête des Parties ci-après identifiées.

SOMMAIRE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES.....	3
1.1. Bailleur	3
1.2. Preneur.....	3
2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE	3
3. PRESENCE – REPRESENTATION	3
4. DEFINITIONS	4
5. INTERPRETATION – NOVATION – PORTEE DES ENGAGEMENTS	5
6. EXPOSE	5
6.1. Maîtrise foncière.....	5
6.1.1. Historique cadastral.....	5
6.1.2. Origine de propriété.....	5
6.2. Domaine prive communal	6
6.3. Contexte de l'opération	6
7. CONVENTION PRINCIPALE : BAIL PROFESSIONNEL.....	7
8. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES et particulieres	7
9. DESIGNATION DES BIENS LOUES.....	7
9.1. Désignation de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens Loués	7
9.2. Désignation des Biens Loués.....	8
10. DUREE DU BAIL - RECONDUCTION.....	8
10.1. Durée initiale du Bail.....	8
10.2. Reconduction du Bail	8
11. FACULTE DE RESILIATION	8
11.1. Congé donné par le Bailleur	9
11.2. Congé donné par le Preneur.....	9
12. DESTINATION CONTRACTUELLE	9
13. ETAT DES LIEUX.....	10
14. LOYER	10
14.1. Montant du loyer	10
14.2. Absence de provisions sur charges.....	11
14.3. Majoration	11
15. CHARGES	11
16. DEPOT DE GARANTIE	13
17. CONDITIONS GENERALES.....	13

17.1.	Jouissances des Biens Loués	13
17.2.	Entretien – réparations	14
17.3.	Garnissement.....	15
17.4.	Exploitation	15
17.5.	Réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP).....	15
17.6.	Travaux – Modifications – Changements de distribution en cours de Bail.....	16
17.6.1.	Travaux – Modifications – Changements de distribution réalisés par le Preneur.....	16
17.6.2.	Travaux réalisés par le Bailleur	18
17.6.3.	Mise aux normes.....	18
17.7.	Améliorations – Accession en fin de jouissance	18
17.8.	Enseigne.....	19
17.9.	Visite des lieux.....	19
17.10.	Impôts et taxes.....	19
17.11.	Restitution des Biens Loués – Remise des clés	20
17.12.	Responsabilité et recours	20
17.13.	Destruction des Biens Loués.....	22
17.14.	Assurances.....	22
17.14.1.	Assurances souscrites par le Bailleur	22
17.14.2.	Assurances souscrites par le Preneur	23
17.15.	Sous-location – Cession – Modification du Preneur.....	24
17.15.1.	Sous-location	24
17.15.2.	Cession du droit au Bail	24
17.16.	Modification du Preneur	24
17.17.	Clause résolutoire	25
18.	ANNEXE ENVIRONNEMENTALE	26
19.	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	26
20.	ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS	28
21.	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	28
22.	AMIANTE.....	28
23.	URBANISME	28
24.	SERVITUDES.....	29
25.	TOLERANCES	29
26.	NULLITE	29
27.	LOIS ET REGLEMENTS.....	29
28.	SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE.....	29
29.	CONFIDENTIALITE	29
30.	USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE	30
31.	NOTIFICATIONS.....	30
32.	LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	30
33.	FRAIS	30
34.	COPIE EXECUTOIRE	31
35.	MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	31
36.	CERTIFICATION D'IDENTITE.....	32
37.	FORMALISME LIE AUX ANNEXES	32

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. BAILLEUR

La **COMMUNE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Rhône, dont l'adresse du siège est à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160), place Hippolyte Pérabut, identifiée sous le numéro SIREN 216 902 445.

1.2. PRENEUR

L'Association dénommée **LES PETITES CANTINES DE TASSIN LA DEMI LUNE**, Association déclarée dont le siège est à TASSIN LA DEMI LUNE sis 34 avenue du 11 novembre 1918, immatriculée au SIREN sous le numéro 925 258 170.

2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le Bailleur déclare :

- que son état civil et ses qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- qu'il a la capacité légale et obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure la présente vente et à exécuter les obligations en résultant à sa charge ;
- que la signature et l'exécution du présent Bail ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes ; spécialement qu'en signant les présentes, elle ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

Le Preneur déclare :

- que les caractéristiques de la personne morale indiquées en tête des présentes telles que nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- que ladite personne morale a été dûment constituée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement ;
- qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre IV du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises,
- que ladite personne morale n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ou mandat *ad hoc* ;
- que la signature et l'exécution du Bail ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Bail.

Chaque représentant de ladite personne morale atteste pour lui-même et leur mandant avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion du Bail, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité.

3. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- La **COMMUNE DE TASSIN-LA-DEMI-LUNE** est représentée à l'acte par à l'acte par **Madame Ghislaine BOUVIER**, agissant en sa qualité de sixième adjointe au maire, agissant en vertu d'un arrêté municipal portant délégation de signature par

Monsieur Pascal CHARMOT en date du +++++ dont une copie est ci-annexée.

Monsieur Pascal CHARMOT, en sa qualité de maire de ladite Commune, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de la séance d'installation du Conseil municipal et de l'élection du Maire de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE et de ses adjoints en date du **27 mai 2020**, dont la copie du procès-verbal a été transmise et reçue en Préfecture au titre du contrôle de légalité.

Spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE en date du +++++, publiée au Registre des Délibérations de la Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE dont une copie est demeurée annexée, reçue en Préfecture le +++++ (par télétransmission) au titre du contrôle de légalité et par suite devenue exécutoire en vertu des dispositions de l'article L 2131-1 du Code général des Collectivités Territoriales.

Annexe°1

Ladite **Madame Ghislaine BOUVIER** déclare que :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- que la délibération a été reçue en Préfecture le ++++ (par télétransmission) au titre du contrôle de légalité et qu'elle est par suite devenue exécutoire en vertu des dispositions de l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales et par l'article R 421-1 du Code de la Justice administrative est écoulé à ce jour, et qu'il n'a pas reçu à ce jour de notification d'un recours devant le tribunal administratif.

- L'Association dénommée **LES PETITES CANTINES DE TASSIN LA DEMI LUNE** est représentée à l'acte par +++++ agissant en sa qualité de président de ladite association et en vertu d'une assemblée générale du conseil d'administration.

4. DEFINITIONS

Pour la compréhension des présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de l'Acte par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

Acte ou Acte de Bail ou Bail : désigne le présent acte authentique et ses annexes contenant bail professionnel ;

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte. Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur

Article(s) : désigne au singulier un article et au pluriel plusieurs articles de l'Acte ;

Bailleur : désigne la commune de **TASSIN-LA-DEMI-LUNE**, dont la comparution figure à l'Article 1.1 ;

Biens Loués ou Immeuble : désignent les biens et droits immobiliers objets du présent Bail tels que ceux-ci sont désignés à l'Article 9.2.

Frais : désigne l'ensemble des frais et taxes entraînés l'Acte de Bail, à l'exclusion de tous coûts des conseils extérieurs des Parties ;

Partie(s) : désigne le Bailleur et/ou le Preneur ;

Preneur ou Locataire ou l'Association : désigne la société « **LES PETITES CANTINES TASSIN LA DEMI-LUNE** » dont la comparution figure à l'Article 1.2;

Présentes : désigne le présent acte contenant contrat de location

Prise d'Effet: désigne la prise d'Effet des Biens Loués au profit du Preneur dans les conditions prévues à l'Article 10.1 ;

Il est ici précisé que cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'Acte.

5. INTERPRETATION – NOVATION – PORTEE DES ENGAGEMENTS

Les titres attribués aux paragraphes de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des présentes seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Il est encore convenu entre les Parties que les stipulations du présent Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature des présentes.

6. EXPOSE

6.1. MAÎTRISE FONCIÈRE

6.1.1. HISTORIQUE CADASTRAL

La Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE est propriétaire sur son territoire à **TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160), 112 Avenue Charles de Gaulle**, de +++

6.1.2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le Bailleur est propriétaire de la parcelle AO 60 par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur François Jacques MAYSSAL, ingénieur, et Madame Isabelle Jeanne Marie ROUGE, pharmacien, son épouse, demeurant ensemble à TASSIN LA DEMI-LUNE (69160) 112 Avenue Charles de Gaulle,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Brigitte GULHEN-BERTHIER, notaire à TASSIN LA DEMI-LUNE, le **14 mars 2018**, contenant dépôt d'un jugement dans le cadre des dispositions de l'article L230.3 du Code de l'Urbanisme.

Moyennant un prix payé comptant après réception d'une copie authentique des présentes, non revêtue de la mention de publicité foncière.

Audit acte, les parties ont fait toutes les déclarations d'usage et de droit en pareille matière et notamment, que le bien était franc et libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une expédition dudit acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON le 16 avril 2018 volume 2018P numéro 2461.

Le Bailleur est propriétaire de la parcelle AO 61 par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Madame Denyse Blanche Louise FULACHIER, retraitée, demeurant à TASSIN-LA-DEMI-LUEN (69160) 114 Avenue Charles de Gaulle.
Née à LYON 2EME ARRONDISSEMENT (69002), le 29 juillet 1937.
Veuve de Monsieur Gérard Joseph REVERAND et non remariée.

Madame Laurence Eliane REVERAND, Employée, demeurant à LYON 5EME ARRONDISSEMENT (69005) 215, Avenue Barthélémy Buyer.
Née à LYON 7EME ARRONDISSEMENT (69007), le 17 mai 1962.
Divorcée de Monsieur Marc TARGET, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LYON, le 16 janvier 1995, et non remariée.

Madame Fabienne Andrée REVERAND, Educatrice, épouse de Monsieur Eric Georges SEGURA demeurant à LOZANNE (69380) 820 Chemin de la Casse Froide.
Née à LYON 3EME ARRONDISSEMENT (69003), le 13 février 1967.

Madame Nathalie Christianne REVERAND, Laborantine, épouse de Monsieur Laurent Michel LEMPEREUR demeurant à BRIGNAIS (69530) 183 Bis rue du Général de Gaulle.
Née à LYON 4EME ARRONDISSEMENT (69004), le 20 février 1969.

+++

Une expédition dudit acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON le 4 avril 2018 volume 2018P numéro 3440.

6.2. DOMAINE PRIVE COMMUNAL

Le Bailleur déclare et garantit que les biens objets des présentes dépendent du domaine privé communal.

6.3. CONTEXTE DE L'OPERATION

L'Association appartient à un réseau non lucratif de cantines de quartier, où les convives s'accueillent et se rencontrent au travers de repas durables, participatifs et à prix libre, pour tisser des relations de qualité et contribuer à la construction d'une société fondée sur la confiance.

L'Association a pour finalité de préparer et servir des repas à ses membres, dans un cadre participatif et solidaire, tout en renforçant le lien social et en favorisant les échanges et la coopération entre les convives.

L'Association pourra également exercer, à titre accessoire et de manière strictement minoritaire, des activités de nature commerciale, notamment l'organisation de repas d'entreprise ou de tout autre événement similaire.

Les Parties reconnaissent que l'activité exercée par le locataire ne relève pas d'une activité commerciale traditionnelle, et que l'usage des locaux est exclusivement destiné à la réalisation des missions associatives, telles que définies par ses statuts.

En conséquence, et d'un commun accord, les Parties ont souhaité retenir le régime du bail professionnel en considérant qu'il s'agit du cadre juridique le plus approprié pour la présente location compte-tenu notamment de la nature non lucrative et sociale de l'activité exercée.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

7. CONVENTION PRINCIPALE : BAIL PROFESSIONNEL

Dans le cadre des dispositions des articles 57 A et 57 B de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986 dans leurs dispositions actuellement en vigueur, le Bailleur donne à bail professionnel au Preneur, qui accepte, les Biens Loués ci-après plus amplement désignés, aux charges et conditions générales et particulières prévues aux présentes.

Il est précisé que les Parties ne veulent pas déroger à l'article 57 A susvisé car elles n'entendent pas adopter dans leurs rapports les dispositions du statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le présent contrat prend effet à compter de ce jour.

Les Parties déclarent expressément que l'intégralité des stipulations du Bail a été librement négociée entre elles, de sorte que le Bail s'analyse en un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le Preneur reconnaît notamment qu'il a pu prendre connaissance et négocier l'ensemble des stipulations, préalablement à la signature des présentes, et qu'il s'est engagé en connaissance de cause sans qu'aucune des stipulations visées aux présentes ne crée un déséquilibre significatif dans les relations entre les Parties.

Sur ce point, il est ici précisé que le présent contrat constitue un accord global, librement et pleinement négocié, dont chacune des stipulations est interdépendante des autres.

A ce titre, les Parties déclarent accepter le risque de modification de leurs obligations contractuelles respectives aux termes du Bail, qui serait consécutive à un éventuel changement de circonstances, même résultant de la force majeure, et renoncent à ce titre à se prévaloir d'un droit à la renégociation du Bail dans cette hypothèse, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

8. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Les présentes charges et conditions générales et particulières applicables au Bail à compter de la Date de Prise d'Effet sont régies par les articles 57 A et 57 B de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986 dans ses dispositions actuellement en vigueur.

9. DESIGNATION DES BIENS LOUES

9.1. DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS LOUÉS

A TASSIN-LA-DEMI-LUNE (RHÔNE) 69160 112 Avenue Charles de Gaulle

Un Ensemble Immobilier comprenant :

- Une remise située dans le fond du jardin,
- Un bâtiment situé à droite de ladite parcelle (objet du présent Bail) avec cour,
- Une bande de terrain située au fond du jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	+++	112 AVENUE CHARLES DE GAULLE	++++

(ci-après dénommé l' « **Ensemble Immobilier** »)

9.2. DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS

Un bâtiment avec cour d'une surface d'environ 168,00 m² comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un hall avec estrade, une salle de réunion, deux bureaux, wc, espace de stockage,
- A l'étage : une mezzanine et deux terrasses.

Ainsi que les espaces verts, voies de circulation et une bande de terrain située au fond du jardin à vocation de potager.

Le tout figurant sous le lot A, teinte jaune, au plan de division à l'échelle 1/250ème en date du **3 décembre 2025** dressé par le cabinet dénommé COSMOS, géomètres-experts, dont une copie est ci-dessous annexée

Etant convenu que le Preneur s'engage à laisser un droit d'accès à la remise située à l'arrière de l'Ensemble Immobilier et exclue de l'assiette du Bail, et actuellement utilisée pour le stockage des services de la Ville.

(ci-après dénommé l' « **Immeuble** »)

Tels que lesdits Biens Loués existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

La localisation des Biens Loués n'a pas besoin d'être plus amplement décrite, le Preneur se déclarant parfaitement satisfait de cette description.

Les Parties conviennent expressément que les Biens Loués, même s'ils sont matériellement divisibles, forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions, de telle sorte qu'aucun sous-locataire, s'il en existe, puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.

Les Biens Loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des Parties.

10. DUREE DU BAIL - RECONDUCTION

10.1. DURÉE INITIALE DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de **SIX (6) ANNEES entières et consécutives** qui commenceront à courir à compter de ce jour, cette dernière constituant la Date de Prise d'Effet de la durée du Bail (ci-après la « **Date de Prise d'Effet** ») aux charges et conditions des présentes.

10.2. RECONDUCTION DU BAIL

A l'expiration de la durée ci-dessus prévue, et à défaut de congé donné dans les conditions ci-après définies à l'Article 11 le présent Bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée ci-dessus, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57, A de la loi numéro 86-1290 du 3 décembre 1986 précité.

11. FACULTE DE RESILIATION

11.1. CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur aura la faculté, **à l'issue de la durée initiale du Bail prévue à l'Article 9.1** de résilier le Bail, sous réserve de notifier sa décision au Preneur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Ce congé devra être délivré par le Bailleur au Preneur **au moins six (6) mois à l'avance** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice. Si le congé est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six (6) mois sera celle apposée le service de la Poste lors de la remise de l'envoi au Preneur

11.2. CONGÉ DONNÉ PAR LE PRENEUR

Le Preneur, et lui seul, aura la faculté de résilier, **à tout moment**, le Bail, sous réserve de notifier sa décision au Bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Ce congé devra être délivré par le Preneur au Bailleur **au moins six (6) mois à l'avance** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice. Si le congé est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six (6) mois sera celle apposée par le service de la Poste lors de la remise de l'envoi au Bailleur.

Le Preneur pourra également donner congé pour l'expiration du Bail.

En cas de congé notifié par le Preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si les Biens Loués se trouvent occupés avant la fin de ce délai par un autre Preneur en accord avec le Bailleur.

À l'expiration du délai de préavis, le Preneur sera déchu de tout titre d'occupation des Biens Loués et il devra restituer les lieux selon les prescriptions de l'Article 17.11.

12. DESTINATION CONTRACTUELLE

Les Biens Loués sont exclusivement affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du Preneur et ne pourront être utilisés à d'autres fins que celles expressément prévues ci-après :

1°) L'exploitation par l'Association d'une cantine de quartier à but non lucratif, offrant aux convives un espace de rencontre et d'échange autour de repas durables, participatifs et à prix libre.

2°) L'organisation par l'Association d'événements d'entreprise et l'exploitation d'une petite boutique, sous réserve que les revenus tirés de ces activités ne représentent pas plus de 35 % des revenus totaux de l'Association.

3°) L'association pourra également cultiver des légumes et des fruits sur la bande de terres située au fond du jardin.

L'Association pourra, à cette fin, obtenir et utiliser une petite licence restaurant pour le débit d'alcool, conformément à la réglementation en vigueur.

Il est strictement interdit d'utiliser les locaux à d'autres fins que celles définies ci-avant.

L'exercice de l'activité sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage.

Le Preneur ne pourra pas, notamment, affecter les Biens Loués, 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 industrielle, artisanale ou commerciale, à l'exception de celles expressément prévues ci-dessus, permettant à l'Association de rester indépendante de toute subvention ou mécène.

Il est fait observer que l'activité ci-dessus prévue ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

Le Preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

D'une façon générale, le Preneur devra exploiter les Biens Loués en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives concernant l'exploitation de ces activités, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il fera également son affaire personnelle du respect des normes de sécurité ou d'hygiène ainsi que celles relatives à l'environnement nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra se tenir informé de toute évolution de la réglementation applicable à son activité dans les Biens Loués et s'y conformer à ses frais. Le Preneur communiquera au Bailleur sans délai toute injonction ou demande de toute nature émanant de l'administration ou de toute autorité. Il est par ailleurs précisé à toute fins utiles, qu'il incombera au Bailleur de réaliser à ses frais tous travaux de mise en conformité des Biens loués à la législation et réglementation applicables à l'exception de ceux qui seraient rendus nécessaires en raison de l'activité spécifique exercée par le Preneur dans les Biens Loués.

Les Biens Loués devront être tenus constamment en activité.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité.

13. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les Parties en date du +++ dont une copie est ci-annexée.

L'état des lieux réalisé vaut état des lieux d'entrée de référence au sens de l'article L.145-40-1 du Code de commerce (l' « **Etat des Lieux** »).

14. LOYER

14.1. MONTANT DU LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel en principal, non assujéti à la TVA, hors charges et hors impositions de **SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR)**.

A titre purement exceptionnel, et pour tenir compte-tenu des travaux

d'aménagements à la charge du Preneur, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyer pour un trimestre soit une remise forfaitaire MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) à compter de la signature des Présentes.

Le loyer annuel susvisé sera payable mensuellement à compter du premier jour du mois suivant le début effectif de l'exploitation de l'activité du Preneur, par virement bancaire de 500,00 euros chacun par mois.

Le Bailleur délivrera au Preneur une quittance mensuelle.

En aucun cas, le Preneur ne pourra effectuer de retenue sur le montant du loyer sous prétexte de réparations ou pour toute autre cause.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront payées par virement bancaire.

En application de l'article 261 D 2° du Code Général des Impôts, l'activité de location d'un immeuble nu est exonérée de TVA, sauf option.

Ainsi, le Bailleur déclare ne pas exercer l'option pour l'assujettissement du loyer à la TVA, le Bail portant sur une activité de location d'un local nu, c'est-à-dire non meublé et non équipé du matériel ou des installations nécessaires à l'activité du Preneur.

14.2. ABSENCE DE PROVISIONS SUR CHARGES

Les Parties conviennent que le Preneur ne sera redevable d'aucune provision sur charges.

Le Preneur prendra à sa charge directement les abonnements relatifs aux fluides ainsi que les contrats d'entretien.

Le Bailleur conservera à sa charge, sans refacturation, la taxe foncière et l'assurance relatives aux Biens Loués.

14.3. MAJORATION

A défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes à son échéance, et dix (10) jours après l'envoi par le Bailleur au Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration de 10% des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce indépendamment des intérêts de retard prévus au paragraphe ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire.

15. CHARGES

Le Preneur prendra en charge :

- toutes dépenses et travaux d'entretien, de nettoyage, d'exploitation, de réparation, de réfection ;
- les dépenses et travaux de mise en conformité, exigées en raison de l'activité du Preneur, quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation (notamment en matière de sécurité, de législation du travail, etc.) ; ces charges ne concernent toutefois que celles qui doivent être obligatoirement réalisées sur des immeubles déjà existants ;
- les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le remplacement, le contrôle et la mise en conformité de tous les équipements,
- l'entretien du jardin à l'exception des arbres restant à la charge du Bailleur.

Le tout à l'exception de ce qui sera à la charge du Bailleur, à savoir :

- le coût des travaux et réparations relevant de l'article 606 du Code civil,
- les impôts relatifs à la propriété des Biens Loués,
- les primes d'assurances relatives à la propriété des Biens Loués,
- les éventuels honoraires de gestion des loyers,
- l'entretien des arbres.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation. Le Bailleur s'oblige à tenir informé le Preneur.

Toute modification éventuelle du règlement intérieur le cas échéant applicable à l'Immeuble relative à la répartition des charges dans l'Ensemble Immobilier, s'imposera au Preneur, ainsi que celui-ci s'y oblige.

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements d'électricité, d'eau, de télécommunication et plus généralement de tous fluides et réglera directement aux services concernés les montants des abonnements et des consommations correspondantes.

Il est indiqué que si, par extraordinaire, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Il est précisé que le Preneur assurera la gestion technique des éléments non structurels et ne relevant pas de l'article 606 du Code civil des Biens Loués.

Le Preneur devra souscrire lui-même à ses frais tous contrats de maintenance nécessaires au maintien en bon état des Biens Loués, y compris de tous équipements et installations techniques.

Le Preneur devra faire effectuer périodiquement à ses frais tous contrôles obligatoires des installations et équipements techniques des Biens Loués, en vertu de la législation et de la réglementation applicables.

Pour satisfaire à cette obligation, le Preneur souscrira des contrats d'abonnement auprès d'un organisme agréé destinés notamment à la vérification annuelle des installations électriques et se conformera aux prescriptions de cet organisme, en particulier quant à la fréquence des vérifications. Le Preneur devra faire effectuer périodiquement des contrôles de sécurité concernant les installations techniques et d'incendie.

Il devra justifier de la souscription des contrats visés aux présentes en fournissant une copie au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Preneur accepte expressément que le Bailleur conclut avec des entreprises choisies par ce dernier certains contrats d'entretien en cas de défaillance du Preneur dans ses obligations susvisées et de rembourser au Bailleur tous coûts y afférents sans recourir à la procédure de l'article 1144 du Code civil.

A partir de la Date de Prise d'Effet du Bail, tous les contrats concernant les Biens Loués, feront état du fait que le Preneur occupe les Biens Loués en tant que preneur et prévoiront une clause à l'effet qu'ils prendront fin, sans indemnité pour le Bailleur, lorsque le Preneur n'occupera plus les Biens Loués à moins que le Bailleur ne décide de les continuer.

Le Preneur reconnaît que la liste ci-dessus constitue un inventaire (pas

nécessairement exhaustif à ce jour compte tenu du fait que l'Immeuble n'a pas été exploité à ce jour) des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre Bailleur et Preneur et déclare s'en satisfaire.

16. DEPOT DE GARANTIE

Les Parties reconnaissent et stipulent d'un commun accord qu'aucun dépôt de garantie n'est constitué.

17. CONDITIONS GENERALES

Le présent Bail est conclu, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aussi à celles suivantes, qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit. Le Preneur s'obligera à exécuter toutes ces conditions sans diminution de loyer ni indemnité quelconque.

17.1. JOUISSANCES DES BIENS LOUÉS

Le Preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens Loués, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur devra en outre faire vérifier les installations de chauffage et climatisation chaque fois que leur état le rendra nécessaire.

Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

Le Preneur ne pourra entreposer dans les Biens Loués, dans l'Ensemble Immobilier ou dans les parties communes des marchandises ou objets quelconques dégageant de mauvaises odeurs ou susceptibles d'entraîner une gêne quelconque pour les autres occupants ou les voisins ; le Preneur ne pourra introduire dans les Biens Loués ni dans l'Ensemble Immobilier, de matières dangereuses, ni aucun produit explosif et/ou inflammables autres que celles strictement nécessaires à son activité et, dans ce cas, sous réserve d'avoir obtenu préalablement les autorisations administratives requises, effectué toute formalité et souscrit les assurances spécifiques nécessaires.

Le Preneur devra prêter attention au bon comportement de son personnel et des visiteurs, étant entendu que le Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Biens Loués par ses employés ou ses visiteurs.

Le Preneur devra s'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance des Biens Loués afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, le Bailleur n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

En ce qui concerne les extérieurs, le Preneur s'engage à n'y stationner que les véhicules du personnel ainsi que ceux affectés aux livraisons de marchandises. En aucun cas, le public ne pourra se garer dans les Biens Loués.

Le Preneur s'engage également à n'y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : papier, carton, pneus, bidons d'essence

ou huile : il devra s'assurer, de manière générale, à ce que ses véhicules ne soient à l'origine d'aucun trouble. Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence ou de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.

17.2. ENTRETIEN – RÉPARATIONS

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, et de son occupation, maintenir l'intégralité des Biens Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement mais à l'exception de celles relevant de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge exclusive du Bailleur, sauf si celles-ci seraient la conséquence de l'absence d'entretien normal des Biens Loués par le Preneur, de sorte qu'en fin de bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus en bon état et conformes à l'état des lieux.

A cet égard, le Preneur devra souscrire un ou plusieurs contrats dits de maintenance complète tant des installations techniques que de l'ensemble des équipements des Biens Loués et des contrats d'entretien courant des Biens Loués qui s'avèreraient nécessaires pour une périodicité d'intervention suffisante afin de conserver les Biens Loués et leurs éléments d'équipement en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Le Preneur devra justifier de la souscription des contrats visés ci-dessus à première demande du Bailleur.

Il devra en cas de départ faire son affaire de la résiliation desdits contrats.

Les réparations locatives (menu entretien) incombent au preneur, tandis que les réparations autres que locatives, y compris celles dues à la vétusté non imputable au preneur, restent à la charge du bailleur, sauf stipulation expresse et non équivoque contraire, qui ne peut jamais viser les vices structurels (articles. 1754, 1755, 1719, 1720 du Code civil.)

Le bailleur demeure tenu des travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure, de la délivrance et de l'entretien (articles 1719 et 1720 du code civil), toute clause contraire étant réputée non écrite.

Le Preneur s'engage, en outre, à communiquer au Bailleur la copie de tout nouveau contrat de maintenance complète ou d'entretien courant des Biens Loués qui s'avèreraient nécessaires pour une périodicité d'intervention suffisante afin de conserver les Biens Loués et leurs éléments d'équipement en bon état d'entretien et de fonctionnement qu'il conclurait et, à première demande de celui-ci, la copie de tout document (y compris la copie des contrats et de tout rapport d'activité que rédigerait les prestataires) permettant au Bailleur de vérifier que le Preneur a dûment rempli ses obligations au titre du présent article.

Le Bailleur aura, au moins une fois par an et à ses frais la faculté de vérifier ou faire vérifier par un prestataire extérieur (i) que le Preneur respecte ses obligations au titre du présent Article et que la maintenance des Biens Loués et des équipements est assurée avec un niveau de qualité assurant une conservation optimale des Biens Loués et (ii) que le respect de la réglementation sur la sécurité des personnes est assuré.

Faute pour le Preneur d'assurer ces fonctions de gestion technique et d'entretien conformément aux dispositions qui précèdent, le Bailleur pourra reprendre tout ou partie desdites fonctions techniques.

Dans cette hypothèse, le Preneur s'oblige à supporter toutes les dépenses exposées par le Bailleur, de quelque nature que ce soit pour assurer lesdites fonctions

techniques et d'entretien.

Le Preneur restera également tenu de ces obligations d'entretien et de remplacement quand bien même celles-ci seraient causées par vétusté ou force majeure.

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

Le Preneur sera responsable de toutes réparations à sa charge que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les Biens Loués.

Le Preneur devra supporter et ce, sans indemnité de la part du Bailleur ou diminution de loyer, toutes réparations qui résultent de la mise en jeu par le Bailleur de la garantie décennale, le tout pour autant que les Biens Loués puissent continuer à être exploités dans des conditions normales et conformément à leur destination.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne en résultant pour le Preneur.

Le Preneur devra également réaliser à ses frais tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité rendus obligatoires par toute législation et réglementation applicables à l'activité exercée par le Preneur dans les Biens Loués, de quelque nature que ce soit, existante ou future, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'hygiène, l'urbanisme, la réglementation du travail, la salubrité, la voirie et en particulier tous travaux prescrits par les administrations compétentes (à l'exception des travaux qui entreraient dans le champ d'application de l'article 606 du Code civil et qui auraient pour but de mettre les Biens Loués en conformité avec la réglementation).

Le Preneur renonce à poursuivre le Bailleur ou son mandataire ou sa compagnie d'assurance, pour réclamer une diminution de loyers ou la réparation d'un préjudice au titre de travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelle que soit la gêne qui puisse en résulter pour lui.

17.3. GARNISSEMENT

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les Biens Loués d'objets mobiliers, matériel en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du Bail.

17.4. EXPLOITATION

A compter de l'ouverture, les Biens Loués devront être maintenus en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf en cas de force majeure.

17.5. RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Le Bailleur déclare que les Biens Loués ne sont pas classés comme un établissement recevant du public (ERP).

Si les Biens Loués devaient relever dans le cadre de leur exploitation du classement au titre de la réglementation sur les établissements relevant du public (ERP), le Preneur s'oblige à faire les démarches, obtenir les autorisations nécessaires et à se conformer à toutes les exigences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés,

patients, visiteurs et fournisseurs, la réglementation en résultant et à en justifier au Bailleur.

Le Preneur sera responsable dans les Biens Loués de toutes les mesures de sécurité et d'accessibilité exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte, pour l'exercice de son activité, pendant la durée du Bail.

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

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'application le cas échéant de la législation sur les ERP aux Biens Loués, et devra justifier au Bailleur, à première demande de ce dernier, du respect des règles légales et réglementaires applicables à l'ERP le cas échéant.

17.6. TRAVAUX – MODIFICATIONS – CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION EN COURS DE BAIL

17.6.1. TRAVAUX – MODIFICATIONS – CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION RÉALISÉS PAR LE PRENEUR

15.6.1.1 PRINCIPE

Il est interdit au Preneur de faire aucune démolition ni aucun percement de murs porteurs ou de voûtes, aucune construction de quelque nature que ce soit dans les Biens Loués avant d'avoir formulé une demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur et avant que cette demande n'ait reçu l'approbation préalable et écrite de ce dernier et de l'architecte et/ou autres hommes de l'art du Bailleur, les honoraires étant à la charge du Preneur. A défaut de réponse dans un délai d'un mois, le Preneur s'engage à relancer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de silence du Bailleur à l'issue d'un délai de huit (8) jours ouvrés suivant la réception de cette relance, cette autorisation sera réputée acceptée.

Il est précisé à toutes fins utiles que les travaux d'aménagement du Preneur devront être préalablement soumis à l'approbation du Bailleur dans les mêmes conditions.

Les travaux ayant fait l'objet d'un accord du Bailleur devront être exécutés par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées agréées par le Bailleur, le tout aux frais du Preneur.

L'accord de principe qui sera donné par le Bailleur sera, néanmoins, soumis au respect par le Preneur d'un cahier des charges qui définira les obligations du Preneur quant à la réalisation de travaux dans les Biens Loués et qui constituera, ainsi également, une des conditions de l'autorisation du Bailleur.

Tout manquement du Preneur à la procédure visée ci-dessus, entraînera l'obligation pour ce dernier de remettre les Biens Loués en leur état d'origine et, si bon semble au Bailleur, en application de la clause résolutoire prévue par le présent Bail.

Si les travaux du Preneur devaient entraîner des travaux de reprise non prévus à l'origine (notamment sur les structures) et ce, pour quelque motif que ce soit, ces travaux seront à la charge unique du Preneur ; leur réalisation devant faire l'objet du même formalisme que celui édicté ci-dessus.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de tous les certificats, études et autorisations de toute sorte (administrations, architectes, voisinage, ...) qui seraient nécessaires à la réalisation des travaux, nonobstant l'autorisation du Bailleur.

Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux, l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure des Biens Loués et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

Le Preneur s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice matériel ou immatériel que ses travaux ou leurs études aient pu causer au Bailleur et ce, nonobstant l'autorisation qu'a pu donner ce dernier, à savoir : perte de loyer, perte de valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des tiers.

Le Preneur ne devra en aucun cas, pour lesdits travaux, utiliser des matières polluantes ou toxiques ou susceptibles de causer un trouble à l'environnement.

Pour l'ensemble des travaux, le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

Le Preneur s'engage, à cet effet, pour les travaux ayant nécessité une autorisation préalable du Bailleur :

- * à communiquer au Bailleur avant tout démarrage des travaux, une copie des attestations d'assurances.

- * à justifier que l'ensemble de ces intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité chef d'entreprise.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation desdits travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle à ses frais de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe d'aménagement), de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce propos.

15.6.1.2 AUTORISATION DÉJÀ OBTENUE

Le Preneur déclare avoir déposé une demande de déclaration préalable en date du 1er décembre 2025 sous le numéro n°DP 069 244 25 00235 ayant pour objet la création d'un établissement recevant du public (ERP) de 5ème catégorie de type N.

En conséquence, le Bailleur autorise expressément le Preneur à exécuter, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, les aménagements conformément à la demande susmentionnée, sous réserve de l'obtention d'un arrêté de non-opposition à la déclaration préalable et du respect des prescriptions légales et réglementaires applicables.

Une copie du dossier de travaux d'aménagement approuvé par le Bailleur est ci-annexée.

17.6.2. TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE BAILLEUR

Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seraient exécutés dans les Biens Loués ou dans l'Immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'Immeuble, le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un (21) jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

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 infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les Biens Loués.

Dans le cas où les Biens Loués comporteraient des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

17.6.3. MISE AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719-2° du Code civil, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale des Biens Loués ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, à l'exception des travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation les Biens Loués ou l'Ensemble Immobilier dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières de l'article 606 du Code Civil.

Les travaux seront réalisés sous la surveillance du bureau d'étude/architecte du Preneur, aux frais de ce dernier.

Le Preneur devra justifier de la réalisation de ces travaux au Bailleur dès qu'ils seront achevés ou à défaut à première demande de ce dernier.

Le Preneur devra exécuter ces travaux dans les délais imposés par la nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives applicables à son activité.

17.7. AMÉLIORATIONS – ACCESSION EN FIN DE JOUISSANCE

Tous les aménagements, travaux, embellissements, et améliorations faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendront en fin de bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander

leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

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

17.8. ENSEIGNE

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, à apposer sur les Biens Loués des enseignes, panneaux ou toute autre signalétique, sous réserve du respect strict :

- des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou de tout autre règlement d'urbanisme applicable ou règlement local de publicité ;
- des autorisations ou déclarations administratives nécessaires, le cas échéant ;
- des normes de sécurité, d'accessibilité et d'esthétique applicables à l'Ensemble Immobilier
- de l'intégrité des structures de l'Ensemble Immobilier, aucune modification ne pouvant compromettre sa solidité ou sa conformité.

Le Preneur s'engage à retirer, à ses frais, toute enseigne ou signalétique à l'expiration ou à la résiliation du présent Bail, et à remettre les lieux dans l'état initial, sauf accord écrit contraire du Bailleur.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas être tenu responsable de tout dommage ou préjudice résultant de l'apposition ou de la présence des enseignes, et aucune indemnité ne pourra être réclamée par le Preneur à ce titre.

17.9. VISITE DES LIEUX

En cours de Bail : sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48), heures à l'avance, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tous temps et en sa présence ou celle de son représentant, dans les Biens loués, le Bailleur, ses mandataires, ses entrepreneurs et ouvriers, pour visiter et s'assurer de l'état des Biens Loués, de même que pour surveiller la réalisation de tous travaux effectués par le Preneur, pour les réparer et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant des présentes et ce, huit (8) jours après mise en demeure restée sans effet sauf urgence caractérisée.

En cas de congés ou en fin de Bail ou en cas de vente des Biens Loués : le Preneur, sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, devra également laisser visiter les Biens Loués dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois du Bail ou en cas de mise en vente des Biens Loués, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente des Biens Loués.

Pour l'exécution des travaux : sous réserve d'être prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, et des dispositions prévues ci-avant, le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers mandatés par le Bailleur pour l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

17.10. IMPÔTS ET TAXES

Le Preneur devra acquitter les charges de ville, de police et de voirie, les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives dont le Preneur est légalement redevable et tous autres impôts, redevances, taxes et autres droits, présents ou à venir, relatifs aux Biens Loués et à leur utilisation dont le Preneur est le redevable légal et dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Etant ici rappelé que le Preneur ne remboursera pas au Bailleur le montant de la taxe foncière et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, et de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères.

17.11. RESTITUTION DES BIENS LOUÉS – REMISE DES CLÉS

Le Preneur rendra toutes les clés des Biens Loués le jour où finira son Bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait en cas d'accord du Bailleur. La remise des clés, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le Preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

A défaut de la remise au Bailleur ou son mandataire de la totalité des clés et moyens d'accès, les Biens Loués ne pourront être considérés comme étant libérés.

Il devra rendre les Biens Loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, le tout à ses frais exclusifs, et les restituer libres de tout mobilier et agencement qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en application des présentes.

Il est rappelé que le Bailleur a expressément autorisé la réalisation des travaux d'aménagement visés à l'article 15.6.1.2. En conséquence, le Bailleur s'engage à accepter la restitution des locaux avec les aménagements réalisés par le Preneur conformément au dossier de travaux annexé aux présentes.

A cet effet, trois (3) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors du départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement au constat d'un pré-état des lieux de l'état des Biens Loués, état qui comportera le relevé des réparations incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'échéance du Bail ou lors de son départ effectif s'il est antérieur, sous le contrôle de l'architecte du Preneur, dont les honoraires seront supportés par ce dernier et qui devra en justifier au Bailleur.

Il sera procédé à l'occasion du départ du Preneur à un second état des lieux contradictoire qui comportera le relevé des réparations à la charge du Preneur que ce dernier n'aurait toujours pas effectuées.

Au cas où les travaux de remise en état ne seraient pas effectués ou achevés au départ du Preneur, celui-ci devra payer, outre le coût desdites réparations convenus lors du pré-état des lieux de sortie, une indemnité d'occupation telle que mentionnée ci-après.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de **100 euros par jour de retard**. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location. Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

17.12. RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions contre le Bailleur,

le cas échéant le mandataire du Bailleur, et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur :

a) Du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation même en cas de perte totale ou partielle de son fonds, y compris du fait des dommages causés à ou des pertes subis par les éléments incorporels attachés audit fonds, de même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction ou qu'ils aient pour cause le fait d'un gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable ;

b) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Biens Loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Biens Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans les Biens Loués ne pouvant y suppléer ;

c) Pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les Biens Loués, notamment par suite de rupture ou irrégularité dans le service de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone ou de toute autre service analogue.

d) Le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services ;

e) Pour toute action basée sur l'article 1719-3 du Code Civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou autrement ;

f) Pour les dégâts causés aux Biens Loués en cas de troubles, émeutes, grèves et guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant ;

g) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

h) En cas de préjudice relevant des garanties légales des constructeurs.

De manière générale, sous réserve du respect par le Bailleur de ses obligations légales et contractuelles, le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs également à réclamer au Bailleur ou à ses mandataires et à leurs assureurs respectifs, des indemnités pour privation de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, le Bailleur s'engage à faire preuve de diligence afin que l'interruption et/ou l'irrégularité dans les services des Biens Loués n'occasionnent une impossibilité totale d'exercer son activité.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation en cas d'interruption ou d'irrégularité dans les services des Biens Loués et notamment ceux du gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit de travaux ou de réparations, soit de gelées, soit de toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur.

Toutefois, le Bailleur s'engage à faire preuve de diligence afin que l'interruption et/ou l'irrégularité dans les services des Locaux loués n'occasionnent

une impossibilité totale d'exercer son activité.

17.13. DESTRUCTION DES BIENS LOUÉS

Si les Biens Loués viennent à être détruits **en totalité** par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre (l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées ci-dessous étant acquis au Bailleur), mais sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Biens Loués viennent à être détruits **en partie** par vétusté, vice de construction, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 de Code civil, le Bailleur seul aura la faculté :

- Soit de résilier le présent Bail de plein droit sans indemnité de part et d'autre (sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra),

- Soit de consentir un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction partielle peut être imputée à ce dernier.

Il est précisé que dans ce deuxième cas, le Bail continuera bien entendu à porter sur l'intégralité des Biens Loués sans pour autant porter atteinte au droit du Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra et que l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par les parties, et faute par celles-ci de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivants la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête du Bailleur par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

17.14. ASSURANCES

17.14.1. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

- a) Les Biens Loués y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements et équipements notamment contre les risques suivants : Incendie, explosion, foudre, dommages électriques, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, poids de la neige, fumée, grèves, émeutes, attentats et mouvements populaires, vandalisme et actes de malveillance, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, etc.

Les Biens Loués sont assurés en valeur de reconstruction à neuf, étant précisé que celle-ci évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire, les recours des voisins et des tiers, la perte de loyers pour une durée qui ne saurait excéder trois (3) années et les honoraires d'experts.

- b) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et / ou matériels

et / ou immatériels consécutifs causés à des tiers du fait des bâtiments constituant les Biens Loués.

Le Bailleur et ses assureurs renonceront à tout recours contre le Preneur et ses assureurs pour les risques garantis dans le contrat visé ci-avant qui comportera mention de cette disposition. Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices.

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra à tout moment pendant la durée du Bail souscrire lui-même toute assurance complémentaire qui pourrait lui paraître nécessaire pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus au cas où la législation l'imposerait ou dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des Biens Loués par le Preneur.

17.14.2. ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

De son côté, le Preneur devra assurer à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances solvable et notoirement connue, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements :

- les aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises et autres biens lui appartenant se trouvant dans les lieux loués, contre tous dommages et notamment les risques d'incendie, foudre, explosion, dommages électriques, effondrement, dégâts des eaux, tempête, ouragan, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, chute de la grêle, poids de la neige, attentats et actes de terrorisme, émeutes, mouvements populaires, vols y compris les détériorations immobilières consécutives, bris de glaces et catastrophes naturelles,
- les recours des voisins et des tiers,
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile générale et couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels dont il pourrait être tenu pour responsable vis-à-vis des clients, des employés et/ou des tiers dans le cadre de ses activités,
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge.

Le Preneur, pour les éventuels travaux futurs réalisés par lui, souscrira si nécessaire :

- Une police « Responsabilité Civile », en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux ;
- Une police « Dommages Ouvrage », permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ; étendue à la garantie de bon fonctionnement, aux dommages aux existants et aux dommages immatériels consécutifs ;
- Une police « Constructeur non Réalisateur » permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ; étendue à la garantie de bon fonctionnement, aux dommages aux existants et aux dommages immatériels consécutifs ;
- S'il l'estime nécessaire, une police « Tous Risques Chantier », pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci,

Et devra fournir une note de couverture ou une attestation de la ou des assurances à première demande du Bailleur.

Les polices d'assurances du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent en cas de sinistre couvert par les garanties prévues aux présentes, à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur et de ses assureurs, le Bailleur et ses assureurs renonceront, pour les mêmes sinistres, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

En vue de l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur avant la prise d'Effet des Biens Loués, une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues aux présentes, de même qu'il devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment de l'existence et de la validité de son assurance au moyen de telles attestations.

A cet effet, une attestation d'assurances émanant de ses assureurs devra être adressée au Bailleur, sur demande expresse de ce dernier. Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, payer régulièrement ses primes, et justifier au Bailleur de l'existence et de la validité de son assurance à première demande de sa part.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des voisins. Le Preneur devra notifier au Bailleur toute circonstance qui pourrait aggraver les risques assurés par la police du Bailleur, sous peine de demeurer personnellement responsable envers le Bailleur des conséquences de son silence.

Le Preneur s'engage enfin à prévenir le Bailleur dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés de la survenance du sinistre par tout moyen, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclaté à la compagnie qui assure les Biens Loués.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le Bailleur.

17.15. SOUS-LOCATION – CESSION – MODIFICATION DU PRENEUR

17.15.1. SOUS-LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, sauf accord contraire du Bailleur.

17.15.2. CESSION DU DROIT AU BAIL

Le présent bail ne pourra être cédé par le Preneur compte tenu de son statut associatif.

17.16. MODIFICATION DU PRENEUR

En cas de modification des statuts du Preneur tendant à la transformation de la société, son changement de dénomination ou de raison sociale, son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification en lui remettant notamment un avis de situation du registre SIRENE à jour sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

17.17. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut par le Preneur de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un seul terme de loyer, ou des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, ou de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, ou de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit, ou à défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des charges et conditions du Bail, ou des obligations qui lui sont imposées par des textes légaux et/ou réglementaires relatifs aux Biens Loués,

Le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un (1) mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au Preneur de régulariser sa situation, resté sans effet.

A peine de nullité, ce commandement devra mentionner la déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire ainsi que le délai d'un (1) mois imparti au Preneur pour régulariser la situation.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de **100 euros par jour de retard**. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location.

En cas de résiliation par suite de l'un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du Bail, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur, à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même en cas de résiliation judiciaire pendant la période du Bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, qui seraient effectivement dus, à régler tous les frais et honoraires engagés par le Bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

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

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

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Etant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective
- Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour

défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois, le Bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois (3) mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

18. ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

L'article L.125-9-1 du Code de l'Environnement (issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) contient l'obligation d'insérer une annexe environnementale aux baux des locaux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux.

Les Parties déclarent que les Biens loués ont une surface inférieure à 2.000 m².

En conséquence, le présent Bail n'est pas concerné par les dispositions ci-dessus.

19. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble dans lequel se trouvent les Biens Loués 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, enregistrée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS).
- La base d'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer (ICPE).

Une copie de ces consultations est annexée.

Annexe n°6

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

De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire à législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

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

En cas de cession de Bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect

de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du Bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur prendra toutes mesures nécessaires et respectera toutes mesures prescrites par la loi ou les règlements en vigueur afin de préserver les Biens Loués, à tout moment, de toute forme de pollution. Dès lors que la loi ou toute autre réglementation l'imposera, le Preneur devra faire analyser au moins une fois par an la qualité de l'air, de l'eau froide et de l'eau chaude utilisées dans les locaux. Ces différents contrôles devront être communiqués au Bailleur qui devra en outre être immédiatement informé de toute anomalie constatée.

Le Preneur devra, en fin de Bail, remettre les Biens Loués dans l'état dans lequel il les a reçus, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine. Le cas échéant, le Preneur devra justifier au Bailleur de la réalisation de la procédure de cessation d'activité conformément à la législation sur les ICPE.

Si d'une façon ou d'une autre, à la suite des agissements ou l'abstention du Preneur, de ses préposés, représentants ou cocontractants, une pollution se révélait, le Preneur en serait tenu responsable. Il devrait alors exécuter tous les travaux nécessaires afin de supprimer la source de pollution et d'en éliminer toutes les conséquences, sur ou dans la propriété du Bailleur, ainsi que dans ou sur les propriétés voisines.

A cette fin, il s'engage à informer le Bailleur dès la découverte d'une pollution et à désigner, à ses frais, un expert reconnu et agréé, au préalable, par le Bailleur, dont la mission sera d'étudier la nature et l'étendue de la pollution et les moyens à mettre en œuvre afin d'en supprimer la source et d'en éliminer toutes les conséquences. Une copie du rapport sera communiquée, sans délai, par le Preneur au Bailleur. En outre, dans l'hypothèse où le Bailleur aurait encouru des frais d'étude et de contrôle liés, soit à l'établissement des travaux à réaliser pour y remédier, soit encore pour contrôler les travaux réalisés par le Preneur, ce dernier s'engage à rembourser au Bailleur l'intégralité de ces frais.

Si, à la suite de la découverte d'une pollution, des négociations devaient être engagées avec les autorités compétentes ou des tiers, le Preneur sera en charge de mener ces négociations. Il devra toutefois tenir le Bailleur parfaitement et intégralement informé du déroulement des négociations et, à la demande du Bailleur, associer ce dernier à ces négociations.

Les travaux de suppression des sources de pollution et d'élimination de ses conséquences seront réalisés par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous le contrôle de l'expert désigné dans les conditions ci-dessus. Le Preneur et l'expert devront régulièrement tenir le Bailleur informé de l'évolution des travaux.

A la fin des travaux du Preneur, l'expert aura pour mission de constater la suppression des sources de pollution et l'élimination de toutes ses conséquences, de prescrire des travaux complémentaires, le cas échéant et d'en surveiller la réalisation.

En fin de Bail, préalablement à son départ, le Preneur confirmera au Bailleur par écrit, qu'aucune pollution ne s'est produite ou, dans le cas contraire, que toutes les sources et conséquences d'une pollution ont été éliminées.

Le Bailleur pourra faire vérifier les déclarations du Preneur par tout expert reconnu de son choix. Si l'expert du Bailleur concluait à l'existence d'une pollution, sous quelque forme que ce soit, le Preneur s'oblige à faire tous travaux nécessaires, afin d'en supprimer les sources et d'en éliminer toutes les conséquences, dans les conditions stipulées aux présentes, sous la surveillance et le contrôle de l'expert désigné par le Bailleur. L'ensemble des coûts des travaux et d'expertise seront alors à

la charge du Preneur dans le cas d'un constat de pollution positif.

20. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques et pollutions en date du **+++** est demeuré ci-annexé après mention.

Annexe n°7

Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

Par ailleurs, à la connaissance du Bailleur, l'Immeuble n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

21. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Compte-tenu de la construction récente de l'Immeuble à la date de signature des présentes, le Preneur dispense expressément le Bailleur de l'obligation de produire à ce jour un diagnostic de performance énergétique, en application aux articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006.

22. PLOMB

Le Preneur a fait réaliser le **19 novembre 2025**, dont une copie est ci-annexée, par le cabinet dénommé DIAMCQ sis 51 rue Sibert 42400 SAINT-CHAMOND, un diagnostic plomb.

Les conclusions sont les suivantes :

« Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »

23. AMIANTE

Le Preneur reconnaît être informé que le Bailleur a l'obligation de lui transmettre un dossier technique amiante, l'Immeuble ayant été édifié antérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Une diagnostic amiante a été réalisé le **19 novembre 2025** par le cabinet dénommée DIAMCQ sis 51 rue Sibert 42400 SAINT-CHAMOND, dont une copie est ci-annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

« 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré :

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante. ».

24. URBANISME

(I) Une note de renseignements d'urbanisme en date du **20 novembre**

2025 est demeurée annexée aux présentes.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus visées.

(II) Une note de voirie en date du **20 novembre 2025** indique ce qui suit :

« Emplacement réservé de voirie n° 43 : Elargissement de voie Avenue Charles de Gaulle (de Place Hippolyte Péragut à N°204 de l'Avenue Charles de Gaulle) Bénéficiaire : Métropole de Lyon »

Annexe n°8

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'y a pas de projet d'aménagement en cours.

25. SERVITUDES

Le Preneur devra respecter toutes les servitudes existantes.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres.

26. TOLERANCES

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

27. NULLITE

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément que la nullité d'une des clauses du Bail n'entraînera en aucun cas la nullité du Bail.

28. LOIS ET REGLEMENTS

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

29. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

30. CONFIDENTIALITE

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie ou obtenue de quelque manière que ce soit dans le cadre de la préparation à l'exécution du Bail ou concernant d'une manière ou d'une autre

l'opération prévue au Bail, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite de l'autre Partie.

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties changerait de domiciliation pour l'application des présentes, elle s'engage à en avertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute notification/congé/signification à la domiciliation indiquée aux présentes demeurera valable et opposable au cocontractant, en l'absence d'une telle notification préalable par ce dernier.

31. USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Lorsqu'une Partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

32. NOTIFICATIONS

Sauf où il est expressément prévu autrement, toute notification à effectuer en vertu des présentes devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par acte extra-judiciaire) confirmée par email, adressée au siège social du Bailleur et au siège social du Preneur, aux personnes suivantes (la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire) :

Bailleur :

Commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE
Place Hippolyte Pérégut
69160 TASSIN LA DEMI LUNE
Mail : finances@villettassinlademilune.fr

Preneur

LES PETITES CANTINES TASSIN LA DEMI-LUNE
34 AVENUE DU 11 NOVEMBRE 1918
69160 TASSIN LA DEMI LUNE
Mail : tassin@lespetitescantines.org

Les adresses ci-dessus et le nom des personnes habilitées à recevoir les notifications pourront être modifiés par chacune des parties en notifiant à l'autre Partie, dans les conditions précisées au présent article, la nouvelle adresse ou le nom des nouvelles personnes habilitées.

33. LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est régi par le droit français conformément auquel il sera interprété.

Pour tous litiges relatifs à la validité, l'exécution ou à l'interprétation des présentes, les parties attribuent compétence au Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Biens Loués.

34. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'avenant de la

constatation de prise d'effet du Bail, soit une somme totale de 3.000 € HT, suivant lettre de mission signée ce jour, seront supportés par le Bailleur.

Etant précisé que la conclusion de chaque avenant ou acte complémentaire au Bail donnera lieu à des honoraires de rédaction pour 1.500 euros HT, TVA en sus.

35. COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur à première demande de ce dernier.

36. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : 1629notaires@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

37. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

38. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.