



Immeuble : Le Châtelet  
110 Rue de la Coise  
42330 CUZIEU  
Durée : Six ans  
A compter du : .....  
Loyer Annuel :  
5 471.40 € HT – 6 565.68 € TTC

## BAIL PROFESSIONNEL

### BAILLEUR

Commune de Cuzieu, représentée par Monsieur le Maire, possédant délégation en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2020

### PRENEUR

Et Madame NICOLIER née BAKHTIPOUR Anahita, le 14 octobre 1981, demeurant 3 Lotissement La Source 42170 Saint Just Saint Rambert

### SITUATION DES LIEUX LOUÉS

Immeuble « LE CHATELET » 110 Rue de la Coise 42330 CUZIEU.

### DÉSIGNATION ET ÉQUIPEMENTS

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un cabinet d'une surface de 34.44 m<sup>2</sup> (repérage « Cabinet 4 » sur le plan annexé), et une place de parking réservée à l'extérieur n°11 sur le plan annexé.

Au rez-de-chaussée, l'utilisation de espaces communs aux différents occupants de la Maison médicale, à savoir :

- Un sas d'entrée de 7.72 m<sup>2</sup>,
- Un dégagement de 26.21 m<sup>2</sup>
- Des sanitaires de 6.93 m<sup>2</sup> et 1.56 m<sup>2</sup>
- Une salle d'attente réservée aux médecins et au cabinet d'infirmier de 15.38 m<sup>2</sup>

Il est ici précisé que la salle d'attente est réservée aux médecins et au cabinet d'infirmier.

Tels que les lieux existent dans leur état actuel. Il sera dressé un état des lieux à l'entrée du preneur.

### DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de **CABINET MÉDICAL** à l'exclusion de toute autre destination. Le bailleur, ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toutes utilisations similaires.

### DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années, en remplacement ce celui en date du 24 février 2017, commençant à courir le 1<sup>er</sup> mai 2025 pour se terminer le 30 avril 2031

### TACITE RECONDUCTION

Il sera fait application des prescriptions de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, art 36, à savoir : « Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit.

Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. »

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/05/2025

Publication : 05/05/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



## DÉCÈS DU PRENEUR

En cas de décès du preneur, il y aura indivisibilité et solidarité entre les héritiers pour l'exécution du bail et le paiement des loyers. A titre dérogatoire, la période de préavis sera ramenée à 3 mois dès la réception de la dédite par la Commune.

## LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de **5 471.40 € (Cinq mille quatre cent dix-sept euros quarante centimes)**, soit toutes taxes comprises (20 %) **6 565.68 € (Six mille cinq cent soixante-cinq euros soixante-huit centimes)** que le preneur s'oblige à payer par mois d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, en douze termes égaux tous les mois.

Ce loyer a été librement débattu entre les parties, car le décret du 30 Septembre 1953 et les lois du 1er Septembre 1948, du 23 décembre 1986, et du 6 Juillet 1989, ne sont pas applicable en l'espèce.

Le loyer sera soumis à la T.V.A. s'élevant actuellement à 20.00 %, soit un **loyer mensuel de 547.14 € T.T.C.** Toute variation de ce taux sera automatiquement répercutée sur le loyer sans nécessiter d'avis préalable.

A titre dérogatoire et exceptionnel, le preneur aura la gratuité de loyer sur la période du 1<sup>er</sup> mai au 30 juin 2025.

## DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail le preneur a, à l'instant versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **450.00 € (quatre cent cinquante)**, versée lors de la signature du bail initial, à titre de dépôt de garantie,

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au preneur après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance, notamment à titre de dégâts ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le preneur.

## CLAUSE D'INDEXATION

Ce loyer est fixé en prenant pour base la plus récente valeur connue au jour de la date d'effet du bail de l'indice ILAT, soit celui du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 pour 137,12.

Le loyer sera automatiquement de plein droit, sans préavis ni notification de part et d'autre, révisé tous les trois ans, le 1<sup>er</sup> mai et pour la première fois le 1<sup>er</sup> mai 2028.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison que ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait, application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

## CHARGES

Le preneur remboursera au bailleur les charges grevant les lieux loués, telles que celles-ci sont déterminées par le règlement de copropriété, ainsi que les dépenses d'entretien (du local, des espaces communs et des parties communes de la copropriété) telles que définies par la liste exhaustive annexée au présent bail.

Il paiera à chaque échéance de loyer un acompte provisionnel de **78.00 € (Soixante-dix-huit euros)** par mois, et réglera le solde lors de la régularisation annuelle. Cet acompte sera recalculé chaque année selon les indications résultant de cette régularisation et les prévisions de l'année à venir.

L'assiette des charges concerne les parties utilisées de manière privative par le locataire, mais également une part des dépenses des espaces partagés entre les occupants de la Maison médicale et des charges de copropriétés. La répartition des charges des espaces partagés entre les occupants de la Maison médicale se fera au prorata des surfaces occupées privativement par les différents occupants.

Fait en autant d'exemplaires que de parties, à CUZIEU, le 30.04.2025

Le Bailleur



Le Maire,  
Jean-François RASCLE

Le(s) Preneur(s)

*h et approuvé*

*28.04.25.*

*JFR AN.*

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/05/2025

Publication : 05/05/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



(Lu et approuvé)

**CONDITIONS GÉNÉRALES**

Le présent bail est consenti et accepté, sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, ainsi que des règlements sanitaires, de police et de voirie, savoir :

1° Tenir les lieux loués toujours garnis de meubles, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement des loyers, et de l'exécution des conditions du bail.

2° Ne pas changer la destination des lieux loués.

3° Ne pas changer l'aspect extérieur des lieux loués ni leur distribution intérieure, ni y faire de travaux, transformations ou installations nouvelles sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire.

Si les lieux loués font partie d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, le preneur ne pourra en outre modifier leur aspect extérieur sans l'accord préalable des copropriétaires réunis en assemblée générale, à qui il aura soumis un plan descriptif des modifications projetées.

4° Ne pouvoir cesser son activité sous aucun prétexte.

5° N'occuper les lieux loués qu'avec des personnes de bonnes vie et mœurs.

6° Ne pas installer d'appareils ménagers ou autres et de chauffage électrique sans s'être assuré que les lignes et le compteur du local sont adaptés à la puissance utilisée.

7° Ne pouvoir céder son droit au bail ni sous louer, même gratuitement, en tout ou en partie.

8° Ne pas placer d'enseigne, ni peindre d'inscriptions sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire, le preneur n'ayant aucun droit sur les façades, allées et escaliers de l'immeuble.

9° Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur et du registre des délibérations des assemblées générales des copropriétaires.

Il devra, à l'avenir, se conformer aux décisions des assemblées générales des copropriétaires, ainsi qu'à toutes prescriptions et directives qui lui seront données pour l'entretien et la bonne tenue de l'immeuble par le bailleur, le syndic et leurs préposés.

10° Ne rien déposer dans les Cours, allées, escaliers, vestibules d'étage, couloirs de caves et, de greniers, ne pas se servir de l'allée ni de la cour pour le stationnement des véhicules et le transport des marchandises.

11° Ne rien faire qui puisse porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Ne pas battre de tapis-brosses sur les paliers. Ne rien jeter par les fenêtres, balcons et loggias.

12° Ne placer aucun écriteau aux fenêtres, balcons et loggias, ni poser de notes, avis ou lettres à l'intérieur de l'immeuble.

13° Ne rien faire et ne se servir d'aucune machine qui puisse apporter au voisinage quelque nuisance par les mauvaises odeurs, la malpropreté, les vibrations, trépidations et bruits, ou de toute autre manière.

Les rideaux et volets doivent être ouverts et fermés avec précaution. Il en est de même des portes (portes d'allées, portes d'ascenseurs, portes palières, portes de communication à l'intérieur du local) et portières d'automobiles.

Les stores toile doivent être tenus en position haute les jours de vent.

Le niveau sonore des instruments de musique, des appareils de musique enregistrée et des postes de radiodiffusion et de télévision devra être réglé de manière à ce que les voisins ne puissent être importunés.

En toute hypothèse, aucun bruit, quelle qu'en soit la cause, ne doit être audible du voisinage entre 22 heures et 7 heures.

14° Ne pas avoir d'animal susceptible de gêner les occupants de l'immeuble ou les voisins, ou pouvant porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Tenir les chiens en laisse et les conduire pour leurs besoins jusqu'au caniveau de la chaussée en bordure de trottoir.

15° Après 21 heures, veiller à refermer avec soin la porte d'allée.

16° Ne pas jeter dans les caisses à ordures de l'immeuble des déchets provenant de son activité professionnelle, le preneur faisant son affaire personnelle de l'achat ou de la prise en location des caisses à ordures qui lui sont nécessaires.

17° Faire placer à ses frais, sur sa boîte aux lettres et sur sa porte palière une plaque indicatrice de son nom, du modèle strictement semblable aux autres plaques de l'immeuble, et faire également placer devant sa porte palière un tapis-brosse du même modèle que les autres tapis-brosses de l'immeuble.

18° Ne pouvoir exiger le service du chauffage collectif que du 15 septembre au 15 mai.

19° Respecter à l'intérieur de l'enceinte du groupe immobilier les prescriptions du code de la route et ne jamais faire stationner de véhicule en dehors des emplacements prévus à cet effet.

20° Faire enlever à ses frais, en cas de réfection des souches de cheminées, les antennes ou autres appareils à son usage et les faire remettre en place, après l'exécution des travaux ; faire déposer et remettre, également à ses frais, les tubages et aspirateurs non installés par le propriétaire.

21° Assurer à ses frais, en cas de ravalement ou de réparation de la façade de l'immeuble, la dépose et la repose de tous auvents, marquises, enseignes et installations publicitaires.

22° Assurer à ses frais, au cas où un tuyau de descente ou un tabouret de recueilli d'eau devraient être réparés, la dépose et la repose de tous éléments de devanture qui en gêneraient ou en interdiraient l'accès.

23° Prendre les lieux loués dans leur état actuel, les conserver en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations locales nécessaires, découlant de l'usage, hors vétusté.

24° Ne pas revêtir les murs et plafonds de papiers peints et peintures de couleurs et dessins hors du commun ni de matériaux formant relief.

VFT

AN

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/05/2025

Publication : 05/05/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



**25°** Ne pas coller de moquette ou tapis aiguilleté sur les parquets et carrelages.

**26°** Maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, ainsi que leurs accessoires et équipements, et en particulier réparer et entretenir à ses frais, les portes, sonnettes, Interphones commandant le portier-robot, fenêtres (masticage des vitres compris), ciels vitrés, verrières et marquises, leurs ferrures et leurs grillages de protection, auvents de magasins, serrures, rideaux métalliques pleins ou grillagés, volets, volets roulants (et plus particulièrement leurs sangles), abat-jour (et plus particulièrement les cordes et chaînettes), persiennes, stores, appareils sanitaires, chauffe-eau, éviers et leurs robinetteries, installations électriques et de chauffage, chaudières et radiateurs, revêtements de sol, parquets (que le preneur devra faire vernir ou maintenir encaustiqués), carrelages (que le preneur ne pourra recouvrir de revêtements de sol sans l'accord écrit préalable du bailleur), vidoirs à ordures, et tons appareils ménagers (réfrigérateur, séchoir à linge, aspirateurs de fumée, etc.).

Ne pas percer (pour la pose de chevilles servant à la mise en place d'appareils accessoires par exemple) les revêtements muraux carrelés ou en faïence des toilettes (W-C.), lavabos, vestiaires, ni les peindre.

**27°** Faire son affaire personnelle de la pose de tous barreaudages et moyens de protection contre le vol et faire procéder à ses frais, en cas de cambriolage ou de tentative de cambriolage par effraction, à la réparation des dégradations ainsi occasionnées aux portes et fenêtres (aussi bien les parties ouvrantes que les parties dormantes), volets, persiennes, et toutes fermetures.

**28°** Remplacer les vitres, verres des ciels vitrés, verrières, marquises et auvents, dalles et jours de sous-sols cassés par quelque cause que ce soit, y compris la grêle et autres intempéries, les émeutes, les actes de vandalisme, les accidents ou explosions de toute nature.

**29°** Déboucher et réparer à ses frais, les éviers, appareils sanitaires, W-C., y compris leurs siphons. L'usage abusif de détergers est dommageable pour les tuyauteries : il entraînera la responsabilité du preneur.

**30°** En temps de gelée, subir l'arrêt des eaux, s'abstenir de verser les eaux dans les éviers, lavabos et salles de bains, le preneur étant responsable des accidents qu'il pourrait occasionner de ce fait.

Prendre, en outre, toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux se trouvant dans les lieux loués, et cela plus particulièrement lorsque ceux-ci sont inoccupés : samedis et dimanches, ponts entre dimanches et jours fériés par exemple.

**32°** Supporter sans réclamation ni indemnité, lors même que leur durée dépasserait quarante jours, toutes les réparations, transformations ou rénovations jugées nécessaires par le bailleur ou la copropriété, notamment pour le passage de toutes nouvelles canalisations et de tous fluides nécessaires à la desserte des locaux et appartements des étages supérieurs.

Donner libre accès à l'architecte et aux entreprises chargées des travaux.

Tous les objets mobiliers, tentures, tableaux, appareils, agencements, machines, meubles fixes ou mobiles, matériels, matériaux et marchandises, tapis posés et cloués, revêtements de sol, etc., seront déplacés et replacés par les soins du preneur et à ses frais. Il en est ainsi en particulier pour les vitrines, placards muraux et agencements divers masquant une conduite d'eau, de gaz et d'électricité.

**33°** Ne pouvoir réclamer aucune diminution de loyer ni dommages-intérêts pour le préjudice qui pourrait lui être causé par la suppression d'ouvertures, de jours de souffrance ou de sous-sols, à la suite de travaux effectués par les propriétaires voisins.

**34°** Supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, le syndicat des copropriétaires ou le syndic, la résiliation de plein droit du bail, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, de grosses réparations urgentes et imprévues, d'insalubrité et de toute autre nécessité indépendante de leur volonté, rendant désormais les lieux inutilisables.

**35°** Procéder à l'aération et à la ventilation des lieux loués afin d'éviter toutes dégradations dues à la condensation ne pas obstruer, même partiellement, les orifices de prises et évacuation d'air ; ne pas obstruer, même partiellement, les conduits de ventilation, n'y brancher aucun appareil et les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic moyennant un délai de prévenance de 72 heures, nettoyer périodiquement les orifices de ventilation mécanique contrôlée afin d'éviter toute diminution de la circulation d'air, les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic moyennant un délai de prévenance de 72 heures.

**36°** Détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc. dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

## RESPONSABILITES ET RECOURS

**37°** Prévenir immédiatement, par lettre recommandée, le bailleur ou son mandataire et le syndic de la copropriété, de tout sinistre sous peine de tous dommages-intérêts.

**38°** Prévenir immédiatement, par lettre recommandée, le bailleur ou son mandataire et le syndic de la copropriété, des faits ou défauts pouvant entraîner leur responsabilité, étant précisé qu'à défaut de cet avertissement la responsabilité du bailleur ou de son mandataire, de la copropriété et du syndic, ne saurait être engagée.

**39°** Répondre de tous dommages subis ou causés par les équipements, les agencements, les installations dont il a la charge ou même simplement la garde ou l'usage (notamment les installations de chauffage, d'eau, de gaz, d'électricité, même celles établies par le propriétaire ou par le précédent locataire).

**40°** Supporter la responsabilité, et ce aux lieu et place du bailleur en tant que de besoin, de tout préjudice qui pourrait être

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/05/2025

Publication : 05/05/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



causé à l'immeuble, aux autres locataires, voisins ou tiers, par suite de l'activité professionnelle exercée dans les lieux loués, même autorisée par le présent bail ou par des conventions ultérieures.

**41° RENONCER À TOUS RECOURS RECIPROQUEMENT** contre le bailleur, contre l'utilisateur, le syndicat des copropriétaires, le syndic, leurs préposés et mandataires et ne réclamer aucune réduction de loyer à raison :

a) de toutes déficiences, d'arrêt du fonctionnement ou même d'insuffisance des équipements collectifs (ascenseur, chauffage, services d'eaux chaude et froide, antennes télévision, vide-ordures...);

b) des troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers ou des colocataires n'invoquant pas des droits à eux conférés par le bailleur ;

c) des faits et gestes du personnel chargé de l'entretien et du gardiennage de l'immeuble ;

d) de toutes conséquences de l'émeute, de l'attentat avec ou sans explosif, d'actes de vandalisme, de la force majeure (grêle, gel), du cas fortuit, de faits de grève et en général de tous faits imprévisibles ;

e) de préjudice subi en cas de détériorations et de vol survenus tant dans les locaux loués que dans l'enceinte de la propriété (détériorations ou vol de véhicule ou de partie de véhicule, par exemple), le preneur déclarant bien savoir qu'aucune surveillance de l'immeuble n'est assurée ;

f) de pertes, avaries et dégâts causés dans les locaux loués à tous biens meubles installations, aménagements, agencements, mobilier, vêtements, tapis et pièces de collection, appareils, matériels, marchandises, instruments, livres et archives, etc., et cela quelle qu'en soit l'origine, en particulier en ce qui concerne les dégâts d'eau par infiltration à travers la toiture, les verrières et ciels vitrés, par les fenêtres ou portes-fenêtres ainsi que par refoulement ou rupture du réseau d'égout, débordement de caniveau, crue d'un fleuve et élévation du niveau de la nappe phréatique ;

g) de dommages occasionnés aux marquises, auvents, verrières, ciels vitrés, stores, tentes, par chute d'objets, déchets de cigarettes non éteintes, matériaux de façade et de toiture, prise en glace d'eau ou de neige et chute de glace.

### ASSURANCES

**42°** Contracter une assurance pour l'ensemble des risques d'incendie, d'explosion, de dégâts par les eaux et des actes accomplis par lui-même, les membres de sa famille et ses préposés pouvant engager sa responsabilité vis-à-vis du bailleur ou de son mandataire, du syndicat des copropriétaires, des occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à qui le preneur déclarera expressément les renonciations à recours énoncées à l'article 41° ci-avant. Le preneur s'engage à remettre au bailleur, dans le mois qui suivra la signature du présent bail, un bulletin de son assureur indiquant la nature, le numéro et le montant des garanties de ses polices. Il sera tenu de continuer l'assurance pendant toute la durée de son occupation et de justifier à toutes demandes du bailleur de cette assurance et du paiement régulier des primes.

**43°** Rembourser toute surprime d'assurance résultant du fait de son occupation, tant au bailleur qu'au syndicat des copropriétaires et aux autres occupants de l'immeuble, et faire connaître au bailleur, immédiatement et par écrit, toute modification qui viendrait à se produire tant dans la nature, la quantité et la valeur de tous biens meubles qui se trouvent dans les lieux loués, que dans le taux des primes d'assurances qu'il paie.

### CONGÉ - SORTIE

**44°** Prévenir par lettre recommandée le bailleur ou son mandataire de sa volonté de quitter les lieux loués à tout moment, six mois au moins avant l'échéance du bail. Au cas où le bail se serait renouvelé tacitement, prévenir, dans les mêmes formes, six mois au moins avant son départ.

**45°** Laisser visiter les locaux loués au moins trois jours ouvrables par semaine sur rendez-vous moyennant un délai de prévenance de 72 heures, qui lui seront indiqués par le bailleur et pendant deux heures chaque jour, pendant les six mois précédant son départ. Faire le nécessaire pour que cette condition s'exécute même en son absence.

**46°** Souffrir l'apposition d'écriteaux aux emplacements convenant au bailleur et au preneur pendant les six mois précédant son départ.

**47°** Faire connaître au bailleur sa nouvelle adresse dans le même délai.

**48°** Laisser, en fin de bail, sans indemnité, les embellissements et améliorations quelconques, ainsi que tous les agencements, aménagements et installations qui ne pourraient être enlevés sans dégradations le bailleur se réserve le droit de faire remettre les lieux dans leur état primitif par le preneur, si bon lui semble, et cela après sa sortie du local.

Un pré état des lieux de sortie 3 mois avant la date du terme devra être réalisé entre le Bailleur et le Preneur afin de connaître précisément les modalités de restitution du local.

**49°** Vérifier, à la fin du déménagement de ses biens meubles, que l'entreprise chargée de cette opération n'a causé aucune dégradation à l'ascenseur et aux parties communes de l'immeuble. Si des dommages ont été occasionnés, le preneur doit sans délai aviser le bailleur ou son mandataire, en lui faisant connaître le nom et l'adresse de cette entreprise, faute de quoi il gardera l'entière charge des réparations à effectuer.

**50°** Rendre les clés des lieux loués au bailleur ou à son mandataire à l'exclusion de toute autre personne, après les avoir vidés de tous meubles et objets, les avoir convenablement balayés et nettoyés (les parquets cirés ou vernis), le jour pour lequel le congé a été donné, avant midi, sans que cette remise vaille décharge au preneur des réparations dont il peut être tenu et des loyers et charges restant dus. Les cave, grenier, garage et toutes annexes auront été entièrement débarrassés et nettoyés.

Pour permettre la vérification du bon état de l'installation électrique, le courant ne devra pas avoir été coupé et tous les

JFN

AN

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/05/2025

Publication : 05/05/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



points d'éclairage seront munis d'ampoules.

### FRAIS DE RECouvreMENT

51° Supporter les frais de recouvrement et pénalités selon les indications suivantes :

- toute correspondance adressée au preneur pour l'inviter à assurer le paiement d'un loyer resté impayé après l'échéance donnera lieu à perception d'une somme égale à cinq fois le coût de l'affranchissement postal d'une lettre (et de deux fois le coût de l'acheminement postal s'il s'agit d'une lettre recommandée) ;
- dans le cas ou pour obtenir le recouvrement des sommes dues, le bailleur devrait exercer des poursuites, il aurait droit à titre de clause pénale, selon l'article 1152 du code civil, à une indemnité égale à dix pour cent des sommes dues, cela en sus des frais répertables et intérêts de droit.

### TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque le bailleur et son mandataire pourront toujours y mettre fin.

### INDIVISIBILITÉ - SOLIDARITÉ

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur, notamment en cas de sous-location partielle éventuellement autorisée. En cas de copreneurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Dans l'hypothèse où le preneur serait dès l'origine du bail, ou deviendrait en cours de bail, une personne morale (société, association...). Le(s) gérant(s) ou président(s) sera (seront) solidairement tenu(s) par la stricte exécution des obligations du présent bail initial, renouvelé ou reconduit tacitement.

### CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, 15 jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir, en toute circonstance, le juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non-paiement d'un seul terme à l'échéance, et après mise en demeure restée infructueuse durant 15 jours, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après commandement de payer resté sans effet.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement, et que la clause résolutoire jouera au profit du bailleur, s'il l'entend, dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné. Le bailleur s'engageant à encaisser le chèque dans les 72 heures après réception (le cachet de la Poste faisant foi).

### REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRES

Il sera fait application des prescriptions de la loi n° 15-98 du 25 janvier 1985.

### ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties conviennent qu'en cas de litige la juridiction compétente sera celle du lieu de situation de l'immeuble.

Pour l'exécution des présentes et pour la signification de tous actes relatifs à des actions se rapportant aux lieux loués (notamment d'éventuels appels en garantie), le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile en les bureaux de son mandataire éventuel.

Fait en autant d'exemplaires que de parties, à CUZIEU, le

23.04.25.

Le Bailleur

le 30.04.2025

Le Maire,

Jean-François RASCLE



Le Preneur

(Lu et approuvé)

lu et approuvé

Docteur NICOLIER A.  
Médecin généraliste - conventionnée secteur 1  
Le Chatelet  
110 rue de la Coise  
42330 Cuzieu  
42 1 00005 1 0120101