

BAIL COMMERCIAL

16, RUE NOTRE DAME - BOURG-EN-BRESSE

BOURG-EN-BRESSE, LE 24 OCTOBRE 2023

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société « **MARIOME** », Société Civile Immobilière au capital de 100,00 €, dont le siège est à SILLINGY (74330) 92 Allée de la Rosée, immatriculée au RCS d'Annecy sous le numéro 949 518 336 représentée par son gérant Guillaume LEITE.

Tél : 06 46 79 10 51

Courriel : leite.guillaume1@gmail.com

Ci-après dénommée le « Bailleur »
De première part

La société « **DOMAUDIO** », Société À Responsabilité Limitée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à PARIS (75116) 19, rue Eugène Manuel, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 893 967 380 représentée par son gérant Sylvain LASCAR.

Tél : 06 18 25 57 00

Courriel : s.lascar@sonesis.com

Ci-après dénommée le « Preneur »
De deuxième part

AB 82 GL

BAIL COMMERCIAL

LE BAILLEUR, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, remet à bail à titre commercial au profit du PRENEUR qui accepte, sous certaines conditions, le bien dont la désignation va suivre.

Le présent bail, en dehors des stipulations qui y sont contenues et compte tenu de la destination fixée plus loin, est régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

CONDITIONS GENERALES

**CHAPITRE I - DESIGNATION DES LOCAUX - ORIGINE DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE
DESTINATION DU COMMERCE**

DESIGNATION

Sur la commune de **BOURG EN BRESSE (01000)** :

Dans l'ensemble immobilier sis : **16, RUE NOTRE DAME**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AD - N° 239 - Lieudit 1 r Guichard - Contenance 386 m²

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Descriptif des locaux :

Un local commercial de 76,85 m² (Carrez) composé de :

- Au rez-de-chaussée, un local à usage commercial et au sous-sol, une cave avec lavabo et toilette.

Tels que lesdits locaux existent dans leur état actuel, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître.

PLAN DU LOCAL LOUÉ

Une copie du local loué est annexée.

DESTINATION DU COMMERCE

Les lieux loués sont destinés à l'exploitation de son activité d'**AUDIO PROTHÉSISTE** à l'exclusion de toute autre utilisation, même temporaire, à un autre usage, et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus-indiqué. Dans l'ensemble, les lieux forment un tout indivisible à titre commercial pour le tout.

Le preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par les textes, la faculté, d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires conformément aux dispositions des articles 145-47 du Code de Commerce.

Ces activités ne devront en aucun troubler d'aucune manière la tranquillité des autres occupants et plus particulièrement celle du voisinage.

URBANISME

Le bailleur et le preneur font leur affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme et de toutes limitations administratives au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement l'immeuble sus-désigné ainsi que de toutes modifications qui pourraient survenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, comme de toutes règles imposées et de toutes formalités administratives à respecter pour le maintien des constructions dans leur état actuel ou pour leur éventuelle démolition.

CHAPITRE II- DUREE DU BAIL – CONGES

DUREE DU BAIL

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du **1er NOVEMBRE 2023** pour se terminer le **31 OCTOBRE 2032**.

FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23- 1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu). Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six (6) mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque. Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

CHAPITRE III- CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL COMMERCIAL

MONTANT DU LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel d'un montant de **DIX MILLE DEUX CENT EUROS NET (10.200,00 EUR NET)**.

Ledit loyer sera susceptible de variation comme il est ci-après indiqué, et ce non compris les charges ci-après déterminées.

82 GL

PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel est fixé à **HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850,00 €)**. Le loyer fixé ci-dessus s'entend net.

Observation : Toutefois, pour tenir compte des travaux devant être réalisés par le Preneur, le Bailleur accorde au Preneur une période de franchise de loyers jusqu'au 31 janvier 2024.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare qu'il n'a pas opté pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée.

PROVISION POUR CHARGES ET REGULARISATION

La provision mensuelle pour charges est fixée à cent quarante euros (140.00 €) correspondant à la mensualisation de la taxe foncière et à la quote part des charges de copropriété.

NB : La taxe foncière est imputable au Preneur, et ce chaque année sur présentation d'un justificatif, le montant sera actualisé chaque année à la date de réception de l'avis d'imposition.

INDEXATION DU LOYER

REVISION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé à l'expiration de chaque période annuelle, dans les conditions prévues par la législation en vigueur, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economique.

Il est stipulé que la présente clause constitue une clause conventionnelle par préférence à l'article L 145-39 du code de commerce et ne se réfère pas à la révision triennale légale, prévue aux articles L145-37 et L145-38 du code de commerce qui est de droit et reste applicable. La présente clause d'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

INDEXATION DU LOYER

Indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) :

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation.

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

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du deuxième trimestre de l'année 2023, soit 131,81.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

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

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

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

CHARGES
PAIEMENT DU LOYER

Les règlements de loyers et charges s'effectueront par virement après réception de facture au 1er de chaque mois et pour la première fois au 1er février 2024.

Toute somme non réglée par le preneur à sa date d'exigibilité portera intérêts au taux légal en vigueur au jour de l'échéance impayée, ledit taux étant majoré de trois (3) points, qui commenceront à courir dix jours après réception du commandement de payer resté sans effet et jusqu'au jour du paiement effectif.

Toute correspondance adressée au preneur pour l'inviter à assurer le paiement d'un loyer ou de charges restées impayées quinze jours après l'échéance, donnera lieu au remboursement des frais engagés par le Bailleur pour effectuer la relance. Tous honoraires d'avocat et tous droits et émoluments d'huissier de justice, pour toutes charges non payées à l'échéance convenue, seront à la charge du preneur à titre de pénalité au sens de l'article 1152 du Code Civil, en sus des intérêts de droit et des frais répérables.

Sans qu'il soit dérogé de la clause résolutoire ci-dessous, le preneur s'engage dans le cas où le bailleur devrait procéder au recouvrement par les voies judiciaires, ou par l'envoi de lettre recommandée, ou télégramme à régler, en plus des loyers, accessoires et frais réclamés, une pénalité forfaitaire de 10 % du montant desdites sommes, pour couvrir le bailleur des frais exposés par lui, et ce, non compris les frais taxables légalement à la charge du preneur.

DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de MILLE SEPT CENT EUROS (1.700.00 €) lors de la signature du présent bail.

En aucun cas, cette somme n'est productive d'intérêts au profit du Preneur. Le dépôt de garantie est restitué au Preneur à l'issue du bail, au plus tard TRENTE jours après la restitution des clefs. Le Bailleur peut déduire de ce dépôt les dépenses de remise en état du local loué résultant d'un défaut d'entretien du fait du Preneur, équipements électriques, de plomberie ou de menuiseries endommagés, détruits ou dissipés par le Preneur. Pour attester du montant des dépenses, le Bailleur produit, à titre de justificatif, toute facture ou tout devis.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le bailleur se réserve la faculté de faire valoir tous droits pour loyers échus et non payés, dommages-intérêts et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le Juge du fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Ce bail sera consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière sauf les clauses dérogatoires ci-après stipulées que le preneur s'engage à exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même, si bon semble au bailleur, de la résiliation de plein droit de ce contrat.

CHAPITRE I – REMISE DES CLES – ETAT DES LIEUX – HYGIENE – SECURITE – ACCESSIBILITE
JOUISSANCE

SECTION 1 - REMISE DES CLES

1°) A l'entrée en jouissance du locataire

Le bailleur remettra au preneur le jour de l'entrée en jouissance les jeux de clés du bien loué et sus-désignés.

2°) A la sortie du locataire

Lors de la sortie du locataire pour cause de résiliation ou de congé, le locataire s'engage à remettre au bailleur l'ensemble des jeux de clés en sa possession, au plus tard lors de l'état des lieux de sortie visé ci-après.

SECTION 2 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

En application de l'Article L 145-40-1 nouveau du Code de Commerce, un état des lieux doit être obligatoirement établi contradictoirement et amiablement entre le bailleur et le preneur, ou un tiers mandaté par ces derniers, lors de la prise de possession des locaux par le preneur en cas de :

- conclusion d'un bail,
 - de cession du droit au bail,
 - de cession ou mutation à titre gratuit du fonds.
- Il en va de même lors de la restitution des locaux.

A défaut, cet état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Si le bailleur ne fait pas diligence pour la réalisation de cet état des lieux, il ne pourra pas invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil lequel dispose que "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire."

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément d'établir entre eux un état des lieux.

SECTION 3 – RESPECT DES NORMES D'HYGIENE – DE SECURITE – D'ACCESSIBILITE DES LOCAUX LOUES

Le preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements successifs des règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité des personnes et des biens, de droit du travail et autres réglementations. Ainsi, il supportera et acquittera, sans recours contre le bailleur, tous les travaux, réparations ou transformations nécessaires à son commerce ou toutes celles qui deviendraient nécessaires en vue de mettre les locaux à de nouvelles normes, le tout à ses frais sans que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

A ce sujet, le bailleur déclare qu'il n'apporte aucune garantie au preneur quant à la conformité actuelle des locaux avec la législation sur l'hygiène, la sécurité, l'accès et l'accueil de tout public et notamment de personnes handicapées et/ou à mobilité réduite, pour exercer son activité.

Sécurité

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet du présent bail et de leur utilisation incombe au preneur.

Afin de prévenir les personnes des risques d'incendie ou de panique dans les locaux, objet du présent bail, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le preneur outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant si besoin est, conformément aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 octobre 1973 et des textes subséquents.

Afin de vérifier les dispositions mises en oeuvre par le preneur en matière de sécurité, le bailleur pourra, dans un délai de prévenance raisonnable et aux horaires d'ouverture de l'agence, pendant la durée du bail, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du preneur ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent bail.

Accessibilité des locaux

Le preneur devra également se conformer aux dispositions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite (loi du 11 février 2005) et en fera son affaire personnelle. Le preneur est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces

Bail commercial SCI MARIOME/SARL DOMAUDIO

établissements sont nomenclatures en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux.

Déclarations du preneur

Le preneur déclare avoir parfaite connaissance des obligations légales et réglementaires en matière d'hygiène et de sécurité des biens et des personnes, propre à l'activité du fonds objet des présentes, et notamment pour les établissements recevant du public (ERP), pour s'être personnellement renseigné. Il déclare faire son affaire personnelle des dispositions d'ordre public régissant sa profession, le preneur s'engage à respecter les normes dans ladite matière à ses frais et sans recours contre le bailleur soussigné.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes transformations ou travaux qui s'avèreraient nécessaires pour une mise en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en matière d'hygiène, de sécurité des biens et des personnes et d'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ainsi que de toutes nouvelles normes exigées pour les établissements recevant du public, ainsi que celles relatives celles relatives à l'exercice de sa profession, ainsi déclaré par les parties.

Tous les frais d'établissement de l'Agenda d'Accessibilité Programmé ainsi que tous les frais relatifs à mise en conformité des locaux objet des présentes avec les dispositions relatives à la sécurité des personnes et des biens d'une part et à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite d'autre part, incombent intégralement au preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

SECTION 5 - JOUISSANCE

Le preneur jouira des lieux loués suivant la destination qui leur est donnée, comme il est dit plus haut ; il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations et détériorations qui y seraient faites et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse de son fait ou de celui de son personnel en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants : notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaires, etc... et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité etc..., faire ramoner, à ses frais, les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an. Tous moyens de diffusion sonore seront adaptés suivant les horaires d'ouverture et ne devront en aucun cas troubler les occupants et le voisinage.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; ce commerce devra être constamment ouvert et achalandé sauf fermeture d'usage.

Pendant toute la durée du bail, le preneur maintiendra lesdits locaux à l'usage prévu dans le paragraphe "DESTINATION" ci-dessus, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux, et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir sous aucun prétexte employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition soit par substitution d'activités.

CHAPITRE II – ENTRETIEN – REPARATION - TRAVAUX – AMELIORATIONS - ENSEIGNE GARNISSEMENT

SECTION 1 - ENTRETIEN – REPARATIONS

Le preneur entretiendra les lieux en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail et il les rendra à sa sortie d'occupation en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ; le bailleur ne supportera que « les réparations visées par l'article 606 du Code Civil », conformément aux termes de l'article R145-35 du Code de Commerce.

Le preneur aura la charge exclusive de l'entretien, la vérification et le remplacement des robinets, gonds, serrures, paumelles, verrous et fermetures, lavabos, cuvettes des water-closets, installations de sanitaires, devantures, vitrines, rideaux de fermeture, volets et des portes vitrées d'entrée.

Bail commercial SCI MARIOME/SARL DOMAUDIO

Le preneur assurera l'entretien locatif des conduites d'évacuation et des canalisations non enterrées d'eau, de gaz et d'électricité, et leur maintien hors gel.

Le preneur effectuera sans distinction toutes les réparations grosses et menues, rendus nécessaires dans l'exercice de son activité, à l'exception « des réparations visées par l'article 606 du Code Civil », conformément aux termes de l'article R145-35 du Code de Commerce.

SECTION 2 - TRAVAUX

Durant le bail, le bailleur pourra entreprendre des travaux, dans les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance et la durée, excédât-elle vingt et un jours, à condition que ces travaux soient exécutés sans interruption. A cet égard, il est rappelé au preneur qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité à ce sujet, l'article 1724 du code civil servant de référence.

Il en sera de même pour les travaux dont l'immeuble fera l'objet, dans le cadre des opérations d'urbanisme visées à l'article L.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et des travaux de ravalement à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avoir reçu l'accord exprès et par écrit du bailleur et après avis favorable.

Les travaux qui seraient imposés par les règlements de sécurité, tous travaux de mise aux normes électriques, liés ou non à l'exploitation de l'activité exercée dans les lieux loués, seront à la charge exclusive du preneur ; ils seront exécutés sous les mêmes conditions de surveillance et de contrôle que ci-dessous.

Tous travaux, de quelque nature que ce soit, constructions nouvelles, améliorations, changements de distribution, percement de murs cloisons ou planchers, modification de façade ou de création d'ouverture, ne pourront être effectués sans le consentement préalable et exprès et par écrit du bailleur.

Si l'immeuble est situé dans un secteur de sauvegarde Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou Paysagé, ou fait l'objet d'un classement total ou partiel aux monuments historiques, ou à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH), le preneur devra préalablement obtenir l'agrément et les autorisations administratives en vigueur, ainsi que les autorisations de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, avant tous travaux, ainsi que les autorisation de la copropriété et du bailleur.

Le preneur déclare avoir connaissance des dispositions d'urbanisme concernant les biens sus désignés.

Le preneur est également averti qu'en cas de travaux extérieurs touchant le clos et le couvert du bâtiment, il devra préalablement à l'exécution des travaux et corrélativement aux autorisations administratives, fournir au bailleur les assurances obligatoires en matière de construction, rénovation, ainsi qu'une copie des responsabilités civiles, tous risques chantiers et assurances décennales et quittance de la prime de l'année en cours de l'exécution du chantier des entreprises intervenantes et pour lesquelles les devis ont été accepté par lui.

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, comme il est dit ci-dessus, si nécessaire.

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

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

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement tous agencements, enseignes, et tout ce dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

SL GL

Bail commercial SCI MARIOME/SARL DOMAUDIO

Travaux de mise en conformité par obligation administrative :

Par dérogation aux articles 1719-2° et 1720 du Code Civil, tous travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux en vue d'exploiter son activité avec les textes législatifs ou réglementaires actuels et futurs, seront à la charge exclusive du preneur.

Le preneur déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir faire son affaire personnelle de la mise en conformité desdits locaux avec la législation en vigueur, sans aucun recours contre le bailleur.

D'une manière générale, le preneur fera son affaire personnelle du respect de toutes les normes existantes ou futures et/ou prescriptions administratives aux locaux loués et/ou à leur usage, en lien avec l'activité du Preneur, sans pouvoir exiger du bailleur de quelconques travaux, adjonctions, modifications ou autres.

SECTION 3 - AMELIORATIONS ET EMBELLISSEMENTS

Tous les travaux, nécessaires ou non, améliorations, embellissements et installations apportés aux locaux par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront lors de la libération des locaux par le preneur et ses ayants-droit la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur, ce qu'il pourra exiger de celui-ci, s'il n'a pas autorisé les travaux.

SECTION 4 - ENSEIGNE

Le preneur ne pourra apposer sur la façade de l'immeuble ci-dessus désigné aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne professionnelle, enseigne qui pourra être lumineuse, sans avoir obtenu préalablement l'autorisation du bailleur, de la copropriété s'il y a lieu, ainsi que les autorisations urbanistiques en vigueur de l'autorité administrative compétente, et ce, sous son entière responsabilité.

Le preneur déclare :

- Se soumettre aux prescriptions administratives, ainsi qu'à celles de la copropriété s'il y a lieu, concernant la réglementation en vigueur,
- Faire son affaire personnelle des conséquences financières et fiscales de ces autorisations et s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Cette enseigne devra être solide et entretenue en bon état, son installation sera faite aux risques et périls du preneur qui sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

SECTION 5 - GARNISSEMENT

Afin de garantir, de manière constante, le paiement des loyers et des charges, et l'exécution des obligations résultant de ce bail, le preneur garnira et approvisionnera régulièrement les locaux loués de matériel, marchandises et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes.

Observation ici étant faite que ces matériels, marchandises et effets mobiliers devront appartenir, personnellement, au preneur.

CHAPITRE III – IMPOTS – TAXES – CHARGES FISCALES ET SOCIALES

Le preneur s'oblige à acquitter toutes les taxes et impôts personnels afférents à sa situation, et plus généralement toutes les charges fiscales ou sociales auxquelles il est et sera soumis, et dont le propriétaire pourrait être tenu responsable vis-à-vis de toutes administrations liées à l'exploitation du preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur la totalité du montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la totalité du montant de la taxe foncière sur présentation d'un justificatif, toutes taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou un service dont bénéficie le locataire directement ou indirectement, ainsi que tout nouvel impôt sur les propriétés bâties et non bâties pouvant être substitués, toutes nouvelles contributions ou taxes municipales, le tout de sorte que le loyer stipulé soit net pour le bailleur.

Le preneur devra payer également toutes les prestations, relatives aux consommations d'eau, de gaz et d'électricité suivant les indications des compteurs.

A toute réquisition du bailleur, il justifiera de l'acquit de ces paiements, notamment en fin de bail, avant tout enlèvement de marchandises, matériel, et objets mobiliers.

CHAPITRE IV - ASSURANCES

Le Preneur assurera à ses frais le bâtiment. Il souscrira une police d'assurance « Incendie - Explosions - Vol et Dégâts des eaux » garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ainsi que toutes les installations et aménagements à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Le Preneur devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et les cotisations et en justifier chaque année au Bailleur, en produisant une attestation de ses assureurs.

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour tous les dommages causés aux mobilier, matériels et marchandises lui appartenant ainsi que tous préjudice consécutifs.

Le Preneur s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

CHAPITRE V - CESSION - SOUS-LOCATION

Le Preneur aura la faculté d'héberger et de sous-louer dans les locaux loués toutes les sociétés rattachées à sa société et/ou de donner en gérance libre à l'une de ces sociétés tout ou partie de son fonds de commerce. Bien entendu, elles seront soumises à l'observation de toutes les clauses et conditions du présent bail et le Preneur prendra toutes les dispositions vis-à-vis d'elles de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété.

Le Preneur pourra conférer au gérant libre un droit d'occupation des locaux à la condition expresse que ce droit soit lié à l'exécution du contrat de location-gérance et mentionné comme tel.

Le gérant libre ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur.

CHAPITRE VI - CONGE - SORTIES - VISITE DES LIEUX

Le preneur devra prévenir par acte extrajudiciaire le bailleur ou son mandataire, de sa volonté de quitter les lieux loués six mois avant l'échéance du bail ou six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

Il devra, après un délai de prévenance, laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués, aux heures d'ouverture de l'agence, pour constater leur état, toutes les fois que le bailleur le jugera à propos.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou pendant les six derniers mois qui précéderont sa sortie d'occupation, il devra, après un délai de prévenance, laisser visiter les lieux loués par les personnes munies de l'autorisation du bailleur ou de son Notaire, trois heures par jour ouvrable, de 14 heures à 17 heures, le nécessaire devant être fait pour que cette condition s'exécute même en son absence.

Le preneur devra laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que le bien loué est à louer ou à vendre.

Il devra payer le dernier terme de loyer et rembourser les prestations, taxes locatives et fournitures

Bail commercial SCI MARIOME/SARL DOMAUDIO

individuelles, un mois avant son départ ; dans le même délai il sera tenu de justifier, dans le délai prescrit par l'administration fiscale, au bailleur du paiement des impôts à sa charge et de lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Il devra 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, matériels, matériaux et marchandises, et les avoir convenablement nettoyés, le jour où finira son bail, ou le jour pour lequel il a donné congé, ou encore le jour du déménagement si celui-ci les précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés, ou leur acceptation par le bailleur, ne pourra en aucun cas valoir décharge au preneur des réparations dont il peut être tenu et des loyers et charges restant dus.

A la sortie des locaux, un état des lieux devra être dressé entre le bailleur et le preneur, le cas échéant par le ministère d'un Huissier de Justice.

CHAPITRE VII - GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage ou de la surveillance du bien loué, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols et détournements dont le preneur pourrait être victime dans le bien loué.

CHAPITRE VIII - DESTRUCTION DES LIEUX

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, mais sans préjudice, pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier. Toutefois, et en cas de reconstruction des locaux, le propriétaire du fonds de commerce exploité aura la priorité de réinstallation dans les lieux, et ce sans versement de droit d'entrée.

CHAPITRE II - DIAGNOSTICS

SECTION 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMIANTE

Les parties, qualité et ès-qualités, reconnaissent être informées des dispositions du Décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, et en particulier de l'obligation de recherche visant la détection de la présence de flocage et calorifugeages contenant de l'amiante.

Le bailleur s'engage à fournir au plus tard le jour de la réitération des présentes le diagnostic relatif à la recherche d'amiante. Le preneur déclare faire son affaire personnelle des conclusions dudit rapport sans recours contre le bailleur, ainsi convenu entre les parties.

Le preneur supportera personnellement et fera son affaire personnelle de toute nouvelle recherche et de diagnostic à établir concernant l'amiante et de tout autre diagnostic à venir dans le cadre de la présente location et de toute future cession du droit au bail, objet des présentes ; il supportera tous travaux de mise aux normes. Tous travaux futurs rendus obligatoires par toutes nouvelles réglementations seront effectués par le preneur qui s'y oblige expressément.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle, dans le cadre de ses activités telles que précisées dans la destination du présent bail, de toutes les nouvelles obligations légales relatives à la recherche d'amiante, et il effectuera toutes démarches utiles afin de pouvoir justifier d'un diagnostic sur la situation de l'immeuble.

LE BAILLEUR déclare que les recherches entreprises n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par le cabinet ABYSS EXPERTISE en date du 18/01/2023.

Une copie dudit diagnostic est demeuré annexé aux présentes.

Annexe n°1

SG GL¹¹

SECTION 2 - PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L. 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

SECTION 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

Le bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes, qu'à sa connaissance le BIEN objet des présentes n'est pas infesté par les termites ; qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

SECTION 4 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE

A - ARTICLE L 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ».

B - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité. La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

C - DECLARATION DU BAILLEUR SUR LES CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, ou de catastrophes technologiques.

D - SINISTRE

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement

d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle ou technologiques.

E - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

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

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux, et ce dans tous les cas, à l'exception de celles antérieures à la prise de possession, et notamment en ce qui concerne l'amiante et le saturnisme, tel que cela résulte des dispositions ci-dessus relatées.

F - OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le preneur s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans le fonds cédé.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

DROIT DE PREFERENCE

En application de l'article L 145-46-1 nouveau du Code de Commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le "Preneur" par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du "Preneur". Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le "Preneur" a, à compter de la date d'envoi de sa réponse au "Bailleur", un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le "Bailleur" décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour le "Preneur", le "Bailleur" doit lui notifier, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente qui est valable un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le "Preneur" qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au "Bailleur" ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions qui précèdent doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préemption n'est pas applicable lorsque le local à usage commercial ou artisanal constitue un lot au sein d'un ensemble commercial faisant l'objet d'une cession globale ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ou de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

CLOTURE

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires mais indique avoir été en redressement sur l'année 2012
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, pour le cas où le preneur serait une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les ayants droits du preneur - notamment pour ses héritiers en cas de décès - et toutes personnes tenues au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Les frais de la notification prescrite par l'Article 877 du Code Civil, seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

En cas de cession régulière, le Preneur restera, sauf le cas où le Bailleur aurait usé de son droit de préférence, garant et conjoint avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail dans un délai de 3 ans maximum à compter de la cession du bail (article L. 145-16-2 du Code de commerce).

Le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le Preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit Preneur à la date de la cession.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font éléction de domicile :

- Le Bailleur à son domicile mentionné en tête des présentes,
- Le Preneur à son siège social mentionné en tête des présentes,

NEGOCIATION

Les parties déclarent que le présent bail a été négocié par l'agence AXESS CONSULTING, sise à VIRIAT (01440) 452, ch. du Vieux Fleyriat, que le montant des honoraires qui s'élève à **DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT EUROS (2.280,00 €) TVA INCLUSE**, est à la charge du Preneur et payé lors de la signature du présent bail.

FRAIS

Les frais de rédaction du présent contrat de bail d'un montant de **SIX CENT EUROS TVA INCLUSE (600.00 euros TTC)** restent à la charge du Preneur et payé lors de la signature du présent bail.

ENREGISTREMENT - AVERTISSEMENT AU BAILLEUR

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement en application de l'article 10-Ia de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment que la présente convention exprime l'intégralité du loyer ; elles reconnaissent être informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait en deux (2) exemplaires,

A BOURG EN BRESSE

Le VINGT QUATRE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

Le Bailleur

**SCI MARIOME
Guillaume LEITE**

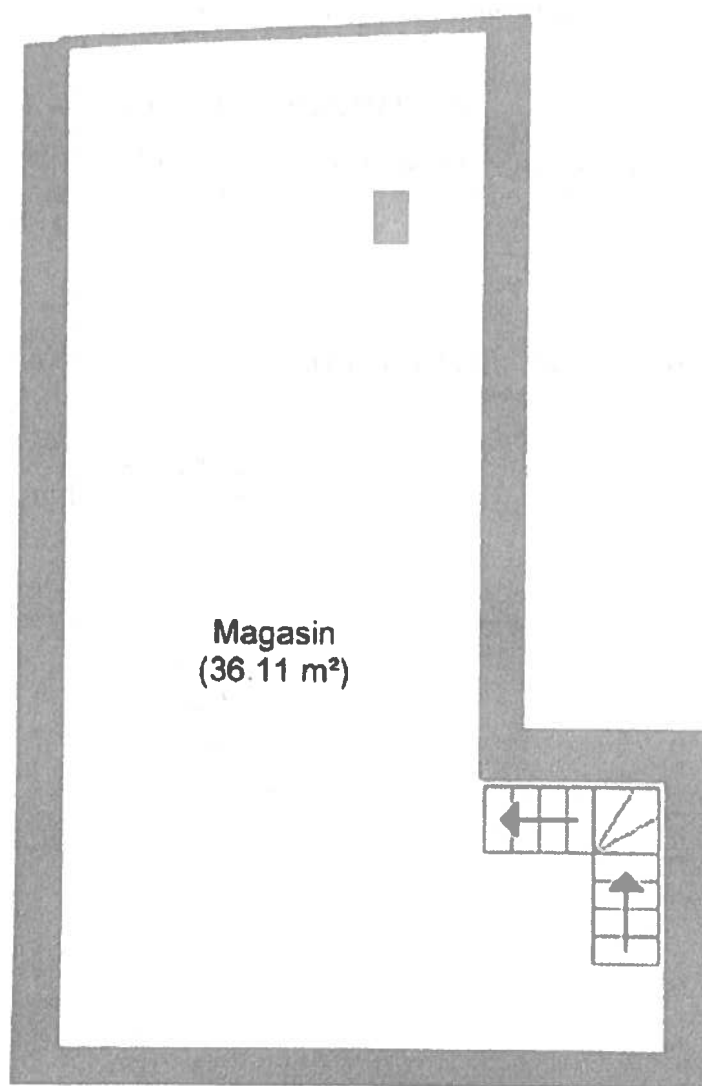


Le Preneur

**SARL DOMAUDIO
Sylvain LASCAR**



RDC



SOUS-SOL

