



CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE D'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER

**FONDATION ASG LA RENAISSANCE DES
AUTOMATES EMA
61, RUE SAINT-GEORGES
69005 LYON**

Par jugement du 28 mars 2022, le Tribunal judiciaire de Lyon a prononcé la liquidation judiciaire à l'égard de la Fondation ASG LA RENAISSANCE DES AUTOMATES EMA (ci-après la « **Fondation** ») qui exerce une activité de « *Gestion de musées* ».

Ce même jugement a désigné la Selarl Jérôme Allais, prise en la personne de Maître Jérôme Allais, en qualité de liquidateur (ci-après le « **Liquidateur** »).

Conformément aux dispositions des articles L. 642-19 et suivants et R. 642-36-1 et suivants du code de commerce, nous envisageons de procéder à la cession des immeubles suivants :

Bureaux loués situés 25 quai Fulchiron / 61 rue Saint Georges à LYON (69005)

La date limite de dépôt d'offres est fixée au vendredi 30 octobre 2026 à 12h00 à notre étude (Selarl JÉRÔME ALLAIS – 62, rue de Bonnel CS 33347 69448 Lyon cedex 03).



Informations complémentaires : marion.cattin@allais-mj.fr

SOMMAIRE

Remarques préliminaires.....	2
1. Objet et usage du présent document.....	2
2. Information des candidats repreneurs	2
I. périmètre de la reprise.....	3
1. Description du bien	3
2. Bail professionnel consenti à BITIBI ARCHITECTURE	4
II. Cahier des charges	5
1. Contenu de l'offre	5
1.1. L'offre de reprise.....	5
1.1.1. Périmètre de la reprise.....	5
1.1.2. Une offre ferme et définitive	5
1.2. Précisions sur le candidat à la reprise	5
1.2.1. Personne physique.....	5
1.2.2. Personne morale	6
1.2.3. Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix	6
1.3. Le prix	6
1.3.1. Il doit être déterminé	6
1.3.2. Ventilation du prix entre les éléments repris.....	6
1.4. Garantie du prix.....	6
1.4.1. Disponibilité immédiate de 5% du prix.....	6
1.4.2. Justificatif de la capacité financière pour le solde de prix	7
2. Audience de réception des candidats acquéreurs	7
3. L'entrée en jouissance.....	8
4. Répartition des charges, travaux et fonds de réserve liés à la copropriété	8
4.1. Charges courantes.....	8
4.2. Travaux.....	8
4.3. Fonds de roulement et fonds de réserve	9
5. Rédaction de l'acte de cession	9
Liste des annexes	10

REMARQUES PRELIMINAIRES

1. Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi avec le concours des dirigeants de l'entreprise et leurs conseils, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il a été établi au vu des éléments et informations reçus à ce jour sans que le rédacteur puisse en garantir l'exhaustivité et sans que la responsabilité du Liquidateur puisse être engagée pour toute inexactitude et/ou erreur contenue dans les éléments qui lui ont été fournis.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du Liquidateur. La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement. Seuls le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

2. Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments (bilans, inventaire, contrats en cours, etc...), il convient d'en formuler expressément la demande auprès de nos services. Ils vous seront communiqués sous réserve que nous les ayons en notre possession.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007. Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal. Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

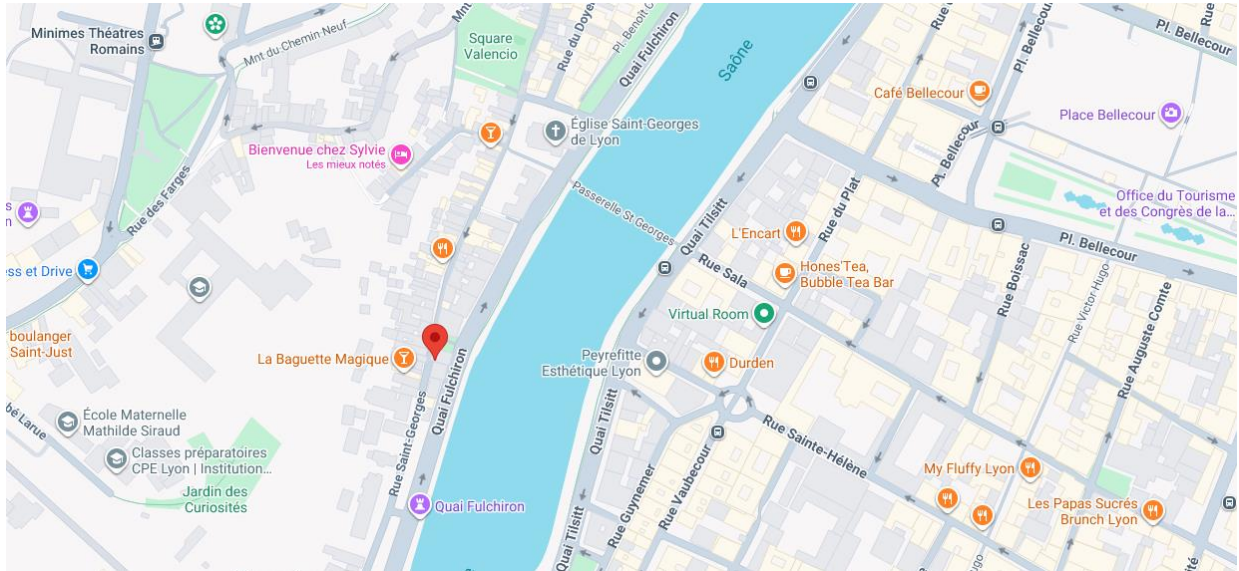
Tout actif peut être consulté librement sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actifs.

I. PERIMETRE DE LA REPRISE

A titre liminaire, il est précisé que l'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

1. Description du bien

Les locaux sont situés 25, quai Fulchiron / 61, rue Saint Georges à LYON (69005) :



Aux termes du rapport dressé par ADEQUATION EXPERTISE, la distribution et les prestations du bien sont les suivantes :

Les locaux, d'une surface de 108.36 m², sont situés sur deux niveaux, avec, compte-tenu du dénivelé naturel du terrain, une partie basse accessible depuis le quai Fulchiron, au n° 25, et une partie haute accessible depuis la rue Saint-Georges, ces deux accès au moyen de portes vitrées ; ces deux niveaux forment un ensemble intérieurement relié par un escalier.

La porte d'entrée de la rue Saint-Georges ouvre sur :

- Un premier bureau : carrelage au sol, murs peints et pierres apparentes, plafond peint ;
- Un deuxième bureau : mêmes caractéristiques sauf poutres bois au plafond ;
- Un plateau de bureau en open-space ; murs et plafonds peints ; orienté sur quai ;

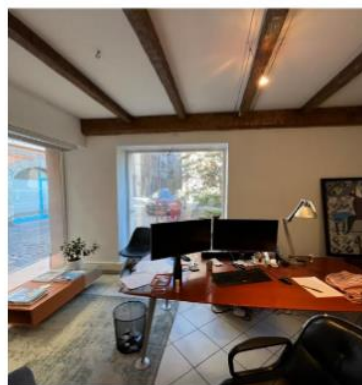
Un escalier en bois descend à un dégagement, distribuant :

- Deux bureaux éclairés par des ouvertures sur quai : carrelage au sol, murs et plafond peints ;
- Un local abritant une baie de brassage ; et
- Une porte d'accès aux parties communes de l'immeuble.

Le mode de chauffage est une chaudière à gaz actuellement hors d'usage. **Le pollicitant devra expressément accepter aux termes de son offre de faire son affaire personnelle de la réparation ou du remplacement du mode de chauffage.**



Vue du bureau depuis la rue Saint Georges



Premier bureau



Second bureau



Open space

Source : Rapport d'expertise réalisé par le cabinet ADEQUATION EXPERTISE

2. Bail professionnel consenti à BITIBI ARCHITECTURE

Ces locaux font l'objet d'un bail professionnel consenti au bénéfice de la société BITIBI ARCHITECTURE (SAS au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de Lyon sous le n°832 976 401 depuis le 31/10/2017).

Les caractéristiques du bail sont les suivantes :

Destination du bail	Activités d'architecture et d'urbanisme
Durée	6 années à compter du 15 octobre 2018 jusqu'au 15 octobre 2024. A défaut de congé dans les conditions prévues au contrat de bail, le contrat sera reconduit tacitement pour la même durée.
Surface	108,36 m ²
Loyer mensuel	1.500,00 € HT CC, payable le 5 de chaque mois
Dépôt de garantie	950,00 €
Pacte de préférence (Article 12, page 12)	« Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le BAILLEUR se déciderait à vendre les murs dans lesquels le fonds est exploité, il sera tenu de faire connaître au PRENEUR, par LRAR, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord de vendre et l'intégralité des conditions de la vente. A égalité de prix et de conditions, le BAILLEUR devra donner la préférence au PRENEUR sur toutes autres personnes physiques ou morales. »

II. CAHIER DES CHARGES

Pour être recevables, les offres d'acquisition devront être conformes aux prescriptions du présent cahier des charges.

Les offres de reprise doivent être déposées en notre étude, Selarl Jérôme Allais – 62, rue de Bonnel CS 33347 – 69448 Lyon cedex 03 au plus tard le **vendredi 30 octobre 2026 à 12h00**. Ces offres peuvent être communiquées par courrier recommandé avec avis de réception, la date de l'accusé de réception faisant foi, ou déposées en mains propres à l'étude contre un récépissé de dépôt.

1. Contenu de l'offre

1.1. L'offre de reprise

1.1.1. Périmètre de la reprise

L'offre doit indiquer précisément les éléments repris.

En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

1.1.2. Une offre ferme et définitive

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

Toute offre comportant des conditions suspensives serait irrecevable.

Une condition suspensive d'obtention de prêt pourra néanmoins être insérée sous réserve que le pollicitant soit en mesure de produire concomitamment au dépôt de son offre un accord de principe d'un établissement bancaire pour l'octroi du prêt projeté. Cette condition devra être levée au plus tard dans les 2 mois suivant la notification de l'ordonnance du juge-commissaire.

1.2. Précisions sur le candidat à la reprise

1.2.1. Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- nom ;
- prénoms ;
- date et lieu de naissance ;
- nationalité ; et
- lieu de résidence.

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

1.2.2. Personne morale

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- composition du capital social ;
- principaux actionnaires/associés ;
- activité ;
- chiffre d'affaires ; et
- résultats.

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de trois mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

1.2.3. Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance et de sincérité du prix annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

1.3. Le prix

1.3.1. Il doit être déterminé

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur ».

L'acheteur prendra à sa charge les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, notamment les éventuels honoraires de l'agent commercial, ainsi que les frais de rédaction des actes par le notaire désigné par le Liquidateur et le cas échéant, le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur les immeubles.

1.3.2. Ventilation du prix entre les éléments repris

La décomposition du prix entre les éléments corporels et incorporels doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

1.4. Garantie du prix

1.4.1. Disponibilité immédiate de 5% du prix

L'offre doit être impérativement accompagnée d'un ou plusieurs chèques de banque libellé(s) à l'ordre de la Selarl Jérôme Allais ou d'une garantie à première demande d'un établissement bancaire ou un virement effectué sur le compte CDC de la Selarl Jérôme Allais correspondant à 5% du prix proposé. Toute offre ne respectant pas cette prescription du présent cahier des charges sera considérée comme irrecevable.

Par ailleurs, aucun chèque tiré sur le compte bancaire du candidat repreneur ne sera accepté.

Les chèques et virements remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposante et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dans les 15 jours suivant l'ordonnance du juge-commissaire.



Relevé d'Identité Bancaire
DRFIP RHONE
3-5 RUE DE LA CHARITE
69268 LYON CEDEX 02

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL JEROME ALLAIS
COMPTE REPARTITION SOUMIS FFDI
62 RUE DE BONNEL
69003 LYON

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RiB
40031	00690	0000456974K	58

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR0840031006900000456974K58

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCGFRPPXXX

1.4.2. Justificatif de la capacité financière pour le solde de prix

Pour le solde du prix de cession net vendeur offert (95%), le pollicitant devra justifier de sa capacité à procéder au règlement du prix au plus tard lors de l'acte authentique de vente.

Cette démonstration pourra être apportée par tous moyens lesquels seront soumis à l'appréciation du Liquidateur Judiciaire et du Juge-commissaire.

A cet effet, devront notamment être joints à l'offre :

- un accord de principe d'un établissement bancaire pour l'obtention d'un prêt immobilier ; ou
- une attestation bancaire d'évidence des fonds justifiant que le pollicitant dispose des liquidités nécessaires au paiement du prix.

2. **Audience de réception des candidats acquéreurs**

Le juge-commissaire pourra décider de statuer sur la base des seules offres écrites déposées ou pourra entendre les pollicitants et dirigeants lors d'une audience.

Sauf décision contraire du juge-commissaire au cours de l'audience, aucune amélioration des offres ne sera possible et le prix proposé aux termes de l'offre écrite doit donc être considéré comme le meilleur prix susceptible d'être offert par le candidat.

Par ailleurs, à défaut d'une telle proposition dans l'offre initiale, dans l'hypothèse où l'un des candidats souhaiterait ou devrait prendre à sa charge certaines dépenses incombant en principe à la liquidation judiciaire, sa proposition devra être clairement formulée : **les sommes dont le candidat voudra ou devra supporter la charge devront être distinguées du prix de rachat du fonds de commerce auquel elles viendront s'ajouter.**

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

3. L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'acte authentique de vente de telle sorte qu'à compter de cette date, toutes les charges et assurances et impôts afférents au bien immobilier seront supportés par le repreneur.

La remise effective des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- consignation de la totalité du prix offert ; et
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux.

4. Répartition des charges, travaux et fonds de réserve liés à la copropriété

4.1. Charges courantes

Le candidat acquéreur doit accepter dans son offre de prendre à sa charge les charges courantes à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

4.2. Travaux

L'acquéreur supportera seul les travaux de copropriété qui viendraient à être votés à compter du lendemain de cette date (date de l'ordonnance).

Par ailleurs, il sera ici précisé, pour la parfaite information de l'acquéreur, que la procédure de liquidation judiciaire, entraîne des conséquences particulières quant à l'ordre de règlement des créances et leur qualification notamment au regard de l'article L. 641-13 du Code de commerce.

Aussi, l'acquéreur reconnaît avoir été informé que s'il est amené à régler au syndic le coût de travaux incombant normalement à la société en liquidation, il risque de ne pas être remboursé de l'avance effectuée, en raison de la consistance de sa créance et de sa place dans la hiérarchie des créanciers.

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être décidés à compter du lendemain de ce jour (date de l'ordonnance) jusqu'au jour de la date de l'acte authentique de vente, ils ne seront supportés par l'acquéreur que si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé les dits travaux.

En conséquence, en cas de réunion d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement à la notification de l'ordonnance et jusqu'au jour de la date de l'acte authentique de vente, la liquidation judiciaire devra en informer l'acquéreur par écrit et lui communiquer l'ordre du jour de cette assemblée.

S'il souhaite alors assister à cette Assemblée des Copropriétaires, l'acquéreur pourra alors solliciter du liquidateur un pouvoir à l'effet de le représenter à cette Assemblée.

En conséquence de ce qui précède, l'acquéreur doit reconnaître dans son offre qu'il supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à l'ordonnance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à celle-ci ; et
- plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à l'ordonnance.

Ainsi, l'acquéreur remboursera le jour de la signature de l'acte de vente le prorata de charges du trimestre en cours, ainsi que les montants des charges lui incombant en vertu du présent cahier des charges.

L'acquéreur règlera également au syndic, le jour de la signature de l'acte de vente, les travaux exigibles lui incombant en vertu du présent cahier des charges, ou les remboursera à la liquidation judiciaire si celle-ci les a déjà réglés au syndic.

4.3. Fonds de roulement et fonds de réserve

L'acquéreur remboursera à la liquidation judiciaire, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

Il en sera de même de toute provision versée par la liquidation et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967.

5. Rédaction de l'acte de cession

L'acte sera établi par le notaire du Liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister par son propre notaire.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte seront à la charge de l'acquéreur.

L'acte authentique de vente devra être régularisé au plus tard dans les 3 mois suivant la notification de l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession.

À Lyon,
Le 24 septembre 2026,



Par : Maître Jérôme Allais
Qualité : Liquidateur judiciaire

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1** Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix
- Annexe 2** Bail professionnel et avenants consentis à BITIBI ARCHITECTURE

ANNEXE 1

Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

Je soussigné _____ né(e) le _____ à _____, agissant en qualité de _____, déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Je déclare en outre avoir pris connaissance de **l'article L. 642-3 alinéa 1^{er} du code de commerce**, applicable par renvoi de l'article L. 642-20 du même code :

« Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société ».

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à

Le

Signature

ANNEXE 2

Bail professionnel et avenants consentis à BITIBI ARCHITECTURE

BAIL PROFESSIONNEL

1. IDENTIFICATION DES PARTIES**1.1. BAILLEUR**

L'Association dénommée **ASG EMA MUSEE AUTOMATES**, Fondation, faisant l'objet d'une identification auprès de l'INSEE sous le numéro 498789387, dont le siège est à LYON 5ÈME ARRONDISSEMENT (69005), 61 rue Saint-Georges.

La Fondation dénommée ASG EMA MUSEE AUTOMATES est représentée à l'acte par Monsieur Arnaud FOURNIER, agissant en qualité de Directeur, en vertu des pouvoirs qui lui conférés aux termes des statuts de ladite Fondation, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé aux présentes.

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** » ou la « **Fondation** »,

(Annexe n°1. **STATUTS ASG EMA MUSEE AUTOMATES**)

1.2. PRENEUR

La Société dénommée **BITIBI ARCHITECTURE SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à LYON 5ÈME ARRONDISSEMENT (69005), 116 rue Saint-Georges, identifiée au SIREN sous le numéro 832 976 401 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

La Société dénommée BITIBI ARCHITECTURE SAS est représentée à l'acte par Monsieur Thierry BINACHON, agissant en qualité Président, en vertu des pouvoirs conférés par les statuts de ladite Société dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée aux présentes.

Ci-après dénommée le « **PRENEUR** » ou la « **Société** »,

(Annexe n°2. **STATUTS BITIBI ARCHITECTURE SAS**)

2. DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- ☒ Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- ☒ Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- ☒ Qu'il a la libre disposition des locaux loués.

TB
A.F

- ☒ Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

3. BAIL PROFESSIONNEL

Le **BAILLEUR** loue par ces présentes, à titre de **BAIL PROFESSIONNEL** au **PRENEUR** qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit.

Par suite, le contrat se trouve régi :

- par l'article 57 A et l'article 57 B modifiés de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- par le titre Huitième du Code civil ;
- et par les présentes dispositions contractuelles.

Il est précisé que les parties ne veulent pas déroger à l'article 57 A sus visé 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.

4. DESIGNATION

4.1. DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS

Dans un ensemble immobilier situé à LYON 5ÈME ARRONDISSEMENT (RHÔNE) 69005 61 Rue Saint-Georges, composé d' :

Un immeuble sur cave élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages au 25 Quai Fulchiron, LYON (69005).

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	77	25 QUAI FULCHIRON	00 ha 01 a 71 ca

Les Biens ci-après désignés.

4.2. DÉSIGNATION DES BIENS TELLE QU'ELLE RÉSULTE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

4.2.1. Lot numéro cent six (106)

Un local portant le numéro 6 au plan du rez-de-chaussée ayant un accès direct par le quai Fulchiron, à gauche de l'allée d'une superficie de 23,95 mètres carrés environ.

Et les cinquante-trois millièmes (53 /1000 èmes) des parties communes générales.

4.2.2. Lot numéro cent huit (108)

Un local portant le numéro 8 au plan du premier étage comprenant local ayant quatre (4) ouvertures de plain-pied sur la rue Saint-Georges, une ouverture sur la Place du Port Neuf, arrière magasin à la suite ouverture sur le Quai Fulchiron, WC, et communiquant avec la montée de l'escalier par une porte palière, d'une superficie de 87,28 mètres carrés environ.

Et les cent quatre-vingt-sept millièmes (187 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les soixante-douze /neuf cent trente-sixièmes (72 /936 èmes) des charges d'ascenseur.

TB
N.Y.

4.3. DÉSIGNATION DES BIENS OBJET DU PRÉSENT BAIL

Le **BAILLEUR** loue par ces présentes, à titre de **BAIL PROFESSIONNEL** au **PRENEUR** qui accepte, les locaux professionnels suivants :

- (i) La totalité du lot n°106 sus-désigné ;
- (ii) Une fraction du lot n°108 sus-désigné, correspondant à la partie du local donnant sur le quai Fulchiron comprenant un pièce bureau accueillant la montée de l'escalier.

En complément de cette désignation, les Biens loués sont matérialisés en teinte violette sur les plans demeures ci-annexés aux présentes après mention.

(Annexe n°3. **PLANS**)

Tels que les Biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

4.4. SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des lots de copropriété est de :

- 23,46 M² pour le lot numéro CENT SIX (106) ;
- 37,09 M² pour la fraction du lot numéro CENT HUIT (108).

5. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Claude GUINAND notaire à LYON le 22 avril 1971 publié au service de la publicité foncière de LYON 1.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BAZAILLE, notaire à Lyon le 29 octobre 1998, publié au service de la publicité foncière de LYON 1 le 12 novembre 1998, volume 1998P, numéro 8523.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 1er février 1999 et publiée au service de la publicité foncière le 3 février 1999 volume 1999P numéro 984.

6. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MOREL D'ARLEUX notaire à PARIS le 16 février 2005, publié au service de la publicité foncière de LYON 1 le 24 avril 2008, volume 2008P, numéro 3393.

7. CARACTERISTIQUES DU BAIL

7.1. DURÉE DU BAIL — CONGE — RECONDUCTION

7.1.1. Durée

TB
A.F

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six (6) années commençant à courir le 15/10/18, pour finir le 15/10/24.

7.1.2. Congé - Expiration du bail

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.

En outre, le **PRENEUR** peut, à tout moment, notifier au **BAILLEUR** son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice.

En cas de congé notifié par le **PRENEUR**, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre **PRENEUR** en accord avec le **BAILLEUR**.

7.1.3. Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

7.2. DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité professionnelle du **PRENEUR** et ils serviront à l'usage exclusif d'activités d'architecture et d'urbanisme.

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

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. Le **PRENEUR** ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

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

En outre :

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

7.3. CHARGES ET CONDITIONS

Préalablement aux charges et conditions qui vont suivre il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs occupants, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation **BAILLEUR** et **PRENEUR** au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** sont des personnes de sexe féminin ou une société.

Le présent bail est conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au **BAILLEUR**.

7.3.1. Etat des lieux

IB
A.V.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties à la date du 15/10/18. Un nouvel état des lieux devra être établi lors de la restitution des locaux.

Un exemplaire de cet état des lieux est annexé.

(Annexe n°4. **ETAT DES LIEUX**)

7.3.2. Diagnostic de performance énergétique

Une copie du diagnostic de performance énergétique établi par DIAG PRO IMMO le 22 juin 2018 a été remis dès avant ce jour par le **BAILLEUR** au **PRENEUR**, qui le reconnaît, ce dernier étant averti qu'il ne peut se prévaloir envers le **BAILLEUR** des informations contenues dans ce document.

7.3.3. Mode d'exploitation

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

7.3.4. Entretien - Réparations

Le **PRENEUR** devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendre à sa sortie en état de réparations de toute nature, le **BAILLEUR** étant tenu aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil (notamment la réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du **PRENEUR**.

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

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis à vis du **BAILLEUR** garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

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

7.3.5. Travaux

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

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

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

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la législation

①
A.F

existante, sera exclusivement supportée par le **BAILLEUR**. Il en sera de même si cette réglementation venait à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué ne soit plus conforme aux normes réglementaires.

7.3.6. Signalement extérieur

Le **PRENEUR** ne devra faire ni autoriser sur les murs des lieux loués un quelconque affichage autre que celui concernant son activité.

Toutefois, il pourra apposer à ses frais, une ou deux plaques relatives à son activité, selon les règles et les formats prévus par sa profession.

Le **PRENEUR** aura droit, en outre, lorsqu'il quittera les lieux, d'apposer à l'emplacement de ladite plaque un tableau de mêmes dimensions et portant l'indication de transfert de son local professionnel ainsi que sa nouvelle adresse, et ce pendant une période d'une année à compter du jour de son départ.

7.3.7. Améliorations

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

7.3.8. Impôts

Le **PRENEUR** acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit auprès du **BAILLEUR**, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers. Il est ici précisé que le **BAILLEUR** supportera l'impôt foncier dans son intégralité.

7.3.9. Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le **PRENEUR** acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au **BAILLEUR**), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Une régularisation des charges sera faite au terme de chaque année sur présentation des factures par le **BAILLEUR**.

7.3.10. Assurances

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

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et acquitter régulièrement les primes et cotisations.

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

TB
AF

7.3.11. Démolition de l'immeuble - expropriation

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

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

7.3.12. Cession et sous-location

Le **PRENEUR** ne pourra céder ni apporter ni sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie. Le tout sauf accord préalable et écrit du **BAILLEUR**.

A titre dérogatoire, le **BAILLEUR** accepte d'ores et déjà que le **PRENEUR** sous-loue la totalité ou une fraction des locaux objets des présentes.

Cette dérogation n'est pas transmissible, elle n'est consentie qu'au **PRENEUR**. Cette autorisation de sous-louer ne confère aucun droit aux sous locataires qui serait tiré du présent bail, et elle ne peut être consentie pour une durée supérieure à celui-ci.

En fin de bail ou en cas de résiliation, le **PRENEUR** s'engage à rendre les locaux libres de toute occupation, faisant son affaire personnelle de la résiliation de la sous-location et du paiement de toutes indemnités éventuelles.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des relations avec les sous-locataires éventuels de manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché de quelque manière que ce soit à ce sujet.

7.3.13. Lois et usages locaux

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

7.3.14. Remise des clefs

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

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

7.4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 950€. Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend charges comprises : eau et électricité.

Que le **PRENEUR** s'oblige à payer au **BAILLEUR** le 5 de chaque mois.

Le **BAILLEUR** s'oblige à communiquer au **PRENEUR** tous justificatifs établissant la nature et le montant desdites charges.

Le paiement de ce loyer s'effectuera au domicile ou siège du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer au **PRENEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant l'échéance.

B
N.F.

7.5. RÉVISION

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation " I.N.S.E.E. ".

Pour effectuer la révision, le dernier indice connu à la date de l'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le **PRENEUR** à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E.

A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

7.6. DÉPÔT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail mises à la charge du **PRENEUR**, ce dernier a versé à l'instant même directement au **BAILLEUR** qui le reconnaît, la somme de 950€ représentant 1 mois de loyer.

De laquelle somme, le **BAILLEUR** donne au **PRENEUR** valable quittance sous réserve de l'encaissement du chèque.

Cette somme sera conservée par le **BAILLEUR** pendant toute la durée du présent bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient que le **PRENEUR** pourrait devoir audit **BAILLEUR** à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

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

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

7.7. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

IB
AK

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et deux mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail professionnel sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si dans ce cas le **PRENEUR** refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

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

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

8. DECLARATIONS SUR LA CAPACITE ET LA DESTINATION

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité civile et commerciale, et en particulier le **BAILLEUR** déclare qu'il n'existe aucun obstacle à la conclusion des présentes.

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

9. RAPPORTS TECHNIQUES

9.1. ENVIRONNEMENT

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

9.2. AMIANTE

Les dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** déclare avoir fait établir le dossier technique amiante par DIAG PRO IMMO le 22 juin 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

(Annexe n°5. **DIAGNOSTIC AMIANTE**)

9.3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

JB
A.F.

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par DIAG PRO IMMO le 22 juin 2018, et est annexé.

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

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

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

Il est précisé que le **PRENEUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

(Annexe n°6. **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**)

9.4. ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

Un état des servitudes risques et d'information sur les sols est demeuré ci-annexé après mention.

(Annexe n°7. **ESRIS**)

9.5. SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER À L'EGARD DE SINISTRES ANTÉRIEURS CAUSÉS PAR UNE CATASTROPHE NATURELLE OU TECHNOLOGIQUE

Le **BAILLEUR** déclare que l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles au sens de l'article L 125-2 du Code des assurances.

En conséquence, le **BAILLEUR** annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

(Annexe n°8. **NOTE SINISTRE ASSURANCE**)

10. MISES AUX NORMES

Le **BAILLEUR** aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à l'activité que le **PRENEUR** exercera.

Le **BAILLEUR** exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les locaux loués soient toujours conformes aux normes administratives.

11. OCCUPATION - JOUISSANCE DES LIEUX

11.1. EN CE QUI CONCERNE LE BAILLEUR

Le **BAILLEUR** s'engage à :

13

A.F

- Délivrer au **PRENEUR** les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Assurer au **PRENEUR** la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du **PRENEUR** ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du **PRENEUR** ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le **PRENEUR**, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Remettre sans frais au **PRENEUR** une copie des procès-verbaux d'assemblées de la copropriété, dont les décisions concerneraient les conditions d'occupation de l'immeuble, ainsi que les instructions du syndic de l'immeuble ;
- Remettre gratuitement une quittance au **PRENEUR** lorsqu'il en fait la demande ;
- Délivrer un reçu dans tous les cas où le **PRENEUR** effectue un paiement partiel.

11.2. EN CE QUI CONCERNE LE **PRENEUR**

Le **PRENEUR** s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » et ne pas modifier cette destination ;
- Respecter le règlement de copropriété et le règlement intérieur de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance ;
- Se conformer aux dispositions prises par les assemblées de copropriétaires, ainsi que les instructions du syndic de l'immeuble ;
- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant ;
- Au cas néanmoins où le **BAILLEUR** aurait à payer des sommes quelconques du fait du **PRENEUR**, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délais ;
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du **BAILLEUR** ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les locaux ;
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue ;
- Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité ;
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété à ce sujet. Le **PRENEUR** devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le **BAILLEUR** pourrait être tenu responsable ;
- Remettre au **BAILLEUR**, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

TB
N.F

12. PACTE DE PREFERENCE CONVENTIONNEL SUR LES MURS

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le **BAILLEUR** se déciderait à vendre les murs dans lesquels le fonds exploité, il sera tenu de faire connaître au **PRENEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

Etant ici précisé que la vente des murs est entendue par les parties de la façon suivante :

- en cas de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit du lot n°106 uniquement, le droit de préférence portera sur ledit lot n°106 uniquement ;
- en cas de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit du lot n°108 uniquement, le droit de préférence portera sur ledit lot n°108 uniquement ;
- en cas de mutation à titre onéreux ou à titre gratuit des lots n°106 et 108, le droit de préférence portera sur lesdits lots.

Les parties conviennent expressément que le droit de préférence porte, selon les cas sus énoncés, sur la totalité du lot n°106 et/ou du lot n°108, peu importe que le PRENEUR ne soit locataire que d'une fraction du lot n°108 et non la totalité dudit lot n°108.

A égalité de prix et de conditions, le **BAILLEUR** devra donner la préférence au **PRENEUR** sur toutes autres personnes, physiques ou morales.

Pour le cas où le **BAILLEUR** venait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre au **PRENEUR** d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués.

En conséquence, le **PRENEUR** aura le droit d'exiger que les murs dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le **PRENEUR** aura un délai de soixante (60) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au **BAILLEUR** dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le **BAILLEUR** précise en tant que de besoin que cette clause pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du **BAILLEUR** avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayant-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le **BAILLEUR** ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, soixante (60) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au **PRENEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le **PRENEUR**, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit

B A K

de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le **PRENEUR** de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est transmissible de quelque manière que ce soit. L'acte authentique de vente pourra t être réalisé au profit de toute société civile que le **PRENEUR** ou les associés de la société dénommé « BITIBI ARCHITECTURE SAS », qu'ils constitueront ensemble ou séparément, entendront substituer.

13. FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le **BAILLEUR** qui s'y oblige.

14. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

15. CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

16. LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

A. F

IB

17. ENREGISTREMENT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR).

18. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

BAILLEUR	FONDATION ASG-EM. MUSEE DES AUTOMATES 96 rue Saint-Georges - BP 5015 69245 LYON CEDEX 05 Tél. 04 72 77 75 20 Site : www.museeautomates.com 
PRENEUR LOCATAIRE	

DEUXIÈME AVENANT AU BAIL PROFESSIONNEL

Signé entre :

1. IDENTIFICATION DES PARTIES :

1.1 BAILLEUR

L'Association dénommée **FONDATION ASG EMA MUSEE AUTOMATES**, faisant l'objet d'une identification auprès de l'INSEE sous le numéro 498789387, dont le siège est à ce jour à LYON 5ME ARRONDISSEMENT (69005), 96 rue Saint-Georges et représentée par Monsieur Arnaud FOURNIER, agissant en qualité de Directeur,

1.2 PRENEUR

La Société dénommée **BITIBI ARCHITECTURE SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège est à LYON 5EME ARRONDISSEMENT (69005), 116 rue Saint-Georges, identifiée au SIREN sous le numéro 832976401 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon.

**LES PARTIES CONVIENNENT DE L'ADJONCTION AU BAIL PROFESSIONNEL DU
15.10.2018 DE LA LOCATION D'UN BIEN SUPPLÉMENTAIRE**

2. DÉSIGNATION DU BIEN OBJET DU PRÉSENT AVENANT

Le BAILLEUR loue par la présente, à titre de BAIL PROFESSIONNEL au PRENEUR qui accepte, le local professionnel dont la désignation suit :

2.1. DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPEND LE BIEN

Dans un ensemble immobilier situé à LYON 5ÈME ARRONDISSEMENT (RHÔNE) 69005 61 rue Saint-Georges, composé d' :

Un immeuble sur cave élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages au 25 quai Fulchiron, LYON (69005).

A.F.
TB

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	77	25 QUAI FULCHIRON	00 ha 01 a 71 ca

Le Bien ci-après désigné.

2.2 DÉSIGNATION DU BIEN TELLE QU'ELLE RÉSULTE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

2.2.1 Lot numéro cent-huit (108)

Un local portant le numéro 8 au plan du premier étage comprenant un local ayant quatre (4) ouvertures de plain-pied sur la rue Saint-Georges, une ouverture sur la Place du Port-Neuf, arrière magasin à la suite ouverture sur le Quai Fulchiron, WC et communiquant avec la montée de l'escalier par une porte palière, d'une superficie de 87,28 mètres carrés environ.

Et les quatre-vingt-sept millièmes (187/1000 èmes) des parties communes générales.

Et les soixante-douze/neuf cent trente-sixièmes (72/936 èmes) des charges d'ascenseur.

2.3 DÉSIGNATION DU BIEN OBJET DU PRÉSENT AVENANT

Le BAILLEUR loue par ces présentes, à titre de BAIL PROFESSIONNEL au PRENEUR qui accepte, le local professionnel suivant :

(i) Une fraction du lot n° 108 sus-désigné, correspondant à la partie du local donnant sur la rue Saint-Georges comprenant une pièce bureau, un dégagement et un WC.

En complément de cette désignation, les Biens loués sont matérialisés en jaune sur les plans demeurés ci-annexés aux présentes après mention.

Tels que ls Biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeuble par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

2.4 SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des lots de copropriété est de :

- 25m² pour la fraction du lot numéro CENT HUIT (108).

3. CARACTÉRISTIQUES DU PRÉSENT AVENANT AU BAIL

3.1 DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté à partir du 1.11.2020, pour finir le 15.10.2024 (date référence contrat initial).

A. F
TB

3.2 LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 355€. Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend charges comprises : eau et électricité.

Que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le 5 de chaque mois.

Toutes les autres clauses restent identiques à celles du bail initial.

Fait en 2 exemplaires originaux, le 5 novembre 2020.

Signature du propriétaire

~~FONDATION ASG-EMA~~
~~MUSEE DES AUTOMATES~~
~~96 rue Saint-Georges - BP 5015~~
~~69245 LYON CEDEX 05~~
~~Tel. 04 72 77 75 20~~
~~Site : www.museeautomates.com~~

Signature du locataire

BITIBI
ARCHITECTURE
25, quai Fulchiron - 69105 Lyon

AVENANT AU BAIL PROFESSIONNEL 2

Signé entre :

1. IDENTIFICATION DES PARTIES :

1.1 BAILLEUR

La FONDATION dénommée FONDATION ASG EMA MUSEE AUTOMATES, faisant l'objet d'une identification auprès de l'INSEE sous le numéro 498789387, dont le siège est à ce jour à LYON 5ME ARRONDISSEMENT (69005), 96 rue Saint-Georges et représentée par Monsieur Arnaud FOURNIER, agissant en qualité de Directeur,

1.2 PRENEUR

La Société dénommée BITIBI ARCHITECTURE SAS, Société par actions simplifiée au capital de 1.000 €, dont le siège est à LYON 5EME ARRONDISSEMENT (69005), 116 rue Saint-Georges, identifiée au SIREN sous le numéro 832976401 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon.

pour la période du 15.10.2018 au 15.10.2024

LES PARTIES CONVIENNENT D'APPORTER LES RECTIFICATIONS SUIVANTE AU
BAIL INITIAL

- ANNULE ET REMPLACE L' AVENANT DU 27 MAI 2019

- AJOUT D'UN LOT SUPPLEMENTAIRE

4.3 Désignation des biens objet du présent bail

Le BAILLEUR loue par ces présentes, à titre de bail professionnel au PRENEUR qui accepte, les locaux professionnels suivant :

(ii) La totalité du lot 108 correspondant à la partie du local donnant sur la rue Saint-Georges comprenant une pièce bureau, un dégagement et un WC.

4.4 Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative du lot rajouté de co-propriété est de :

- 45,12 m2 pour la fraction du en plus du lot 108

7. CARACTERISTIQUES DU BAIL

7.3.1 Etats des Lieux

TB A.F.

Un état des lieux a été établi contradictoirement et à frais communs par les parties le 1/09/21. Un nouvel état des lieux devra être établi lors de la restitution des locaux
Un exemplaire de cet état des lieux est annexé ;

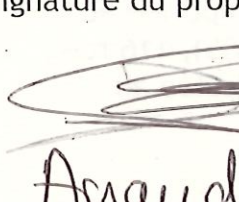
7.4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 1500 €.
Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend charges comprises : eau et électricité.

Toutes les autres clauses restent inchangées

Fait en 2 exemplaires originaux, le 1 septembre 2021,

Signature du propriétaire


FONDATION ASG-EMA
MUSEE DES AUTOMATES
96 rue Saint-Georges - BP 5015
69245 LYON CEDEX 05
Tél. 04 72 77 75 20
Site : www.museeautomates.com

Signature du locataire



BITIBI
ARCHITECTURE
S19402 - RCS LYON 832 976 401