

# Bail civil

NON SOUMIS AU TITRE IER DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

## DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

### LE BAILLEUR :

**Nom ou Société :** SARL LEN

**Adresse :** 1355 route de blanc, 1355, 74300 chatillon sur cluses

Dénommé(s) ci-après « **LE BAILLEUR** », (au singulier)

### LE(S) LOCATAIRE(S) :

**Nom :** SAS Mablink Bioscience

**Adresse :** 31 Rue Gorge de Loup, 69009 Lyon, Auvergne-Rhône-Alpes, France

**Téléphone :** 06 82 54 25 17

**Né(e) à :** ROUEN le 05.11.1973

Dénommé(s) ci-après « **LE LOCATAIRE** », (au singulier)

Ensemble dénommés les « **Parties** »

Il a été convenu ce qui suit :

## CONDITIONS FINANCIÈRES

Les Parties conviennent des conditions financières suivantes :

### MONTANT DES PAIEMENTS:

**Loyer hors charges :** 2500.00 €

**Provision sur charges :** 0.00 €

**Total Mensuel :** 2500.00 €

**Dépôt de garantie :** 5000.00 €

## DÉSIGNATION DES LOCAUX

Le présent contrat a pour objet la location d'un local ainsi déterminé :

### SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX:

Appartement

Nombre de pièces : 2

Surface approximative : 45.00 m<sup>2</sup>

Adresse : 6 Rue Hippolyte Flandrin, 69001 Lyon, Auvergne-Rhône-Alpes, France

Bâtiment : Néant

Escalier : Néant

Etage : 1

Porte n° : Néant

Cave n° : Néant

Parking n° : Néant

Type d'habitat : ☒ Immeuble collectif : ☐ Immeuble individuel

Régime juridique de l'immeuble : ☒ Copropriété : ☐ Mono propriété

Période de construction : 1946

Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la télécommunication (ex. Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble et/ou de raccordement internet)

Modalités de production de chauffage : Individuel

Modalités de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle

### DESIGNATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN :

Accès Internet

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

### DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES – OCCUPATION :

Loué(e) à usage de ☐ résidence principale ☒ résidence secondaire ☐ mixte (habitation et professionnel pour la profession libérale de :

## DURÉE ET RENOUVELLEMENT

**Durée de contrat :** 1 mois

**Date de début du bail :** 02.06.2025

**Date de fin de bail :** 01.07.2025

## ASSUREUR MULTIRISQUE (LOCATAIRE)

Le LOCATAIRE est tenu de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année à la demande du BAILLEUR.

S'il ne le fait pas, le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du LOCATAIRE en lui répercutant le montant de la prime.

**Assureur :**

**Date de souscription :**

**Valable jusqu'au :**

Le BAILLEUR doit remettre une copie du contrat d'assurance au LOCATAIRE lors de sa souscription et de chacun de ses renouvellements.

Au cours du bail, le LOCATAIRE peut provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour son compte dans les conditions prévues par l'article 7g de la loi du 06/07/1989, en lui fournissant une attestation d'assurance. Le BAILLEUR s'engage alors à résilier le contrat souscrit pour le compte du LOCATAIRE dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le BAILLEUR demeure récupérable auprès du LOCATAIRE.

EN CAS DE COLOCATION, les Parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de bail de la souscription par le BAILLEUR de cette assurance pour le compte des colocataires.

## GARANTS SOLIDAIRES

La présente location est garantie par les personnes désignées ci-dessous en qualité de caution :

La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers et des charges pour une durée de (voir Durée et renouvellement) ans, à compter de la date de signature du bail. Le montant du loyer mensuel s'élevant à la somme de (voir Paiements) euros.

Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent bail.

## LE LOYER - REVISION

### LE LOYER MENSUEL :

Il est payable d'avance le 1 de chaque mois, soit au BAILLEUR, ou à la personne mandatée (s'il existe mandant de gestion entre le BAILLEUR et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).

Le loyer est de (voir Paiements) HORS CHARGES

### LA REVISION DU LOYER :

Indice de référence pour la révision du loyer : 1er trimestre 2025 Valeur : 145.47 (IRL)

Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire du présent contrat.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

## LES CHARGES

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition conforme au principe de répartition des copropriétés.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions ou forfait mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est (voir Conditions financières). Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

La régularisation s'opérera chaque année. Les charges sont récupérables jusqu'à 3 ans en arrière.

En cas de charges forfaitaires, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

## DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le LOCATAIRE verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à la somme de (voir Conditions financières).

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le LOCATAIRE du paiement du loyer et des charges aux dates fixées au présent contrat.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée,

de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver une provision maximale de 20% du dépôt de garantie pour couvrir des charges en attendant leur liquidation ; le solde restant dû au LOCATAIRE est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le LOCATAIRE de sa nouvelle adresse.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements électricité, gaz, téléphone, internet, exécution des réparations locatives et remise des clés.

## RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- Par le LOCATAIRE à tout moment, moyennant un délai d'un mois (partant de la date de réception de l'acte).
- Par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois (partant de la date de réception de l'acte).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

## OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant 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 le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (*ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement*) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (*chauffage gaz, brûleurs gaz...*) et en justifier à première demande le BAILLEUR.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.  
Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.  
Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux, ... Et en justifier au BAILLEUR à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-LOCATAIRE ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.  
L'horaire de visite sera défini par accord entre les Parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.

- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (*paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...*), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (*article 1686 du C.G.I.*)
- Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

#### **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au preneur un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitat.
- Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

#### **ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE**

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Le LOCATAIRE devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 100 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution.

#### **CLAUSE DE SOLIDARITE**

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

Dans le cas d'une colocation, le colocataire partant, et sa caution, n'est plus tenu au paiement solidaire des loyers à la fin du congé qu'il a régulièrement délivré en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité cesse au plus tard six mois après la date d'effet du congé.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra immédiatement quitter les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. Si le LOCATAIRE refusait de quitter les locaux, il suffirait d'une simple ordonnance de référé pour constater la résiliation du bail et engager la procédure d'expulsion du LOCATAIRE.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement du chèque, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

#### **CLAUSE DE COMMUNICATION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Le LOCATAIRE accepte de recevoir sa quittance de loyer par voie électronique ainsi que toute autre communication par lettre recommandée électronique.

## CONVENTION DE PREUVE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Conformément aux articles 1363 et suivants du Code civil, les Parties fixent les règles de preuve recevables entre elles lorsqu'il est fait recours à un procédé de signature électronique pour conclure ce contrat.

Les Parties acceptent que chaque Partie manifeste son consentement par tout moyen, notamment OTP, SMS ou clic, signature manuscrite, au moment de la signature électronique de ce contrat.

Ces procédés sont admissibles devant les tribunaux et font preuve des données et des éléments qu'ils matérialisent ainsi que des signatures qu'ils expriment conformément aux exigences de l'article 1367 du Code civil.

Les Parties acceptent que :

- les éléments d'identification utilisés dans le cadre de ce procédé, et
- les éléments d'horodatage, et
- les contrats signés et archivés électroniquement, les courriers électroniques, les accusés de réception échangés entre elles,
- soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données et des éléments qu'ils contiennent ainsi que des procédés d'authentification qu'ils expriment.

Les Parties reconnaissent que ce contrat signé sous forme électronique aura la même valeur probante qu'un écrit signé sur support papier.

Les Parties acceptent que les contrats papiers numérisés soient considérés comme des copies fidèles, durables et fassent preuve des données et des éléments qu'ils contiennent.

Dans le cadre de la relation entre les Parties, la preuve des connexions, des enregistrements informatiques et d'autres éléments d'identification sera établie autant que de besoin à l'appui des journaux de connexion tenus à jour par les Parties, sous réserve de la preuve contraire.

## CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

le montant du dépôt de garantie est de 5000 euros en cheque de Banque.

## CONDITIONS PARTICULIERES

les consommations sont incluses pour un "usage sans abus" correspondant à l'électricité de 150 euros par mois. L'indexe du compteur est de 16677.

Le tarif de ménage de sortie est de 85 Euros.

Le tarif de l'état des lieux d'entrée est de 135 euros

le tarif de l'état des lieux de sortie est de 135 euros

## TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au locataire par lettre recommandée A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente location, le BAILLEUR et le LOCATAIRE font élection de domicile à l'adresse indiquée ci-dessus (voir Désignation des parties).

## PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

Les annexes font parties intégrantes du présent contrat :

- État des lieux établis contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.
- État descriptif et inventaire du mobilier.  
Le cas échéant, Acte de caution solidaire.
- Dossier de diagnostic technique (*comprenant un DPE établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels, miniers et technologiques, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, une copie de l'état d'amiante et/ou un constat de risque d'exposition au plomb*).
- Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.
- Le cas échéant, Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Fait le 23/05/2025

**LE(S) BAILLEUR(S)**

**LE(S) LOCATAIRE(S)**

SARL LEN



Signé le 23/05/2025 13:34:12  
Adresse IP 185.81.55.82  
Téléphone +33609306166  
Email alinerey74@yahoo.fr

SAS Mablink Bioscience



Signé le 23/05/2025 11:30:48  
Adresse IP 194.9.100.182  
Téléphone +33682542517  
Email g.vansteene@mablink.com

