

Ce PDF vous est offert

Besoin du **DOCX personnalisable** ?



Personnalisez votre modèle selon vos besoins

Télécharger pour 2 € ▶

- Rédigé par **notre équipe de juristes experts**
- Garanti à jour des **dernières dispositions légales** en vigueur
- **100% personnalisable**
- Contient des commentaires pour vous **aider dans votre rédaction**



LEGIMEDIA

Votre partenaire en droit social



Modèle de document juridique

Bail commercial

Legimedia met à disposition de ses clients des modèles de documents juridiques actualisés au regard des sources légales et réglementaires en vigueur. Ces modèles constituent des documents-types afin qu'ils puissent être applicables au plus grand nombre d'utilisateurs. De par leur caractère général, il convient ainsi de les adapter à votre situation. Vous demeurez donc responsable de l'utilisation de ce document.

Nous vous invitons à vous rapprocher d'un professionnel du droit afin de bénéficier d'un accompagnement dans la rédaction et l'application de ce document.

Notice d'utilisation :

► Adaptation du texte

(...) : texte à personnaliser par vos soins.

► Numérotation des pages

En cas d'ajout ou de retrait de clause dans le présent document, il convient de vérifier et, le cas échéant, de modifier la numérotation des pages.

► Commentaires

Les commentaires sont donnés à titre indicatif, vous pouvez les supprimer en sélectionnant le cadre de couleur.

Commentaire :

Bail commercial

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Commentaire : Bailleur personne morale

- La société dénommée *(nom de la société)*, *(forme juridique de la société)*, au capital de *(montant du capital de la société)* euros, ayant son siège à *(ville du siège social)*, *(adresse du siège social)*, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *(ville du RCS)* sous le numéro *(numéro d'immatriculation au RCS)*, représentée par *(nom du représentant de la société)*, dûment habilité par *(nom, prénom)*, dont copie jointe en annexe,

Ci-après dénommé(e) « **le Bailleur** »,

Commentaire : Bailleur personne physique

- *(nom du bailleur)*, né(e) le *(date de naissance du bailleur)* à *(lieu de naissance du bailleur)*, de nationalité *(nationalité du bailleur)* et résidant *(adresse du bailleur)*, domicilié(e) *(domicile du bailleur)*, célibataire majeur(e),

Ci-après dénommé(e) « **le Bailleur** »,

Commentaire : Bailleur personne physique, veuf non remarié

- *(nom du bailleur)*, né(e) le *(date de naissance du bailleur)* à *(lieu de naissance du bailleur)*, de nationalité *(nationalité du bailleur)* et résidant *(adresse du bailleur)*, domicilié(e) *(domicile du bailleur)*, veuf (veuve) de *(nom du conjoint du bailleur)*, non remarié(e),

Ci-après dénommé(e) « **le Bailleur** »,

Commentaire : Bailleur personne physique, divorcé

- (*nom du bailleur*), né(e) le (*date de naissance du bailleur*) à (*lieu de naissance du bailleur*), de nationalité (*nationalité du bailleur*) et résidant (*adresse du bailleur*), domicilié(e) (*domicile du bailleur*), divorcé(e) de (*nom du conjoint du bailleur*) par jugement du Tribunal de grande instance de (*ville du tribunal de grande instance*), en date du (*date du divorce du bailleur*), non remarié(e),

Ci-après dénommé(e) « **le Bailleur** »,

Commentaire : Bailleur personne physique, marié

- (*nom du bailleur*), né(e) le (*date de naissance du bailleur*) à (*lieu de naissance du bailleur*), de nationalité (*nationalité du bailleur*) et résidant (*adresse du bailleur*), domicilié(e) (*domicile du bailleur*), époux (*épouse*) sous le régime de la séparation des biens pure et simple de (*régime du mariage*) en vertu d'un contrat reçu le (*date du contrat de mariage du bailleur*) par Maître (*nom du notaire*), notaire à (*ville du notaire*), préalablement à leur union célébrée par l'Officier d'État Civil de (*ville du mariage du bailleur*) le (*date de mariage du bailleur*),

Ci-après dénommé(e) « **le Bailleur** »,

Ensemble ci-après dénommés « **Le Bailleur** »,

D'une part,

Et,

Commentaire : Preneur personne morale

- La société dénommée (*nom de la société*), (*forme juridique de la société*), au capital de (*montant du capital social de la société*) euros, ayant son siège à (*ville du siège social*), (*adresse du siège social*), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de (*ville du RCS*) sous le numéro (*numéro d'immatriculation au RCS*), représentée par (*nom du représentant de la société*), dûment habilité à cet effet, par (*nom et prénom*), dont copie jointe en annexe,

Ci-après dénommé(e) « **Le Preneur** »,

Commentaire : Preneur personne physique

- (*nom du preneur*), né(e) le (*date de naissance du preneur*) à (*lieu de naissance du preneur*), de nationalité (*nationalité du preneur*) et résidant (*adresse du preneur*), domicilié(e) (*domicile du preneur*), célibataire majeur(e),

Ci-après dénommé(e) « **Le Preneur** »,

Commentaire : Preneur personne physique, veuf

- (*nom du preneur*), né(e) le (*date de naissance du preneur*) à (*lieu de naissance du preneur*), de nationalité (*nationalité du preneur*) et résidant (*adresse du preneur*), domicilié(e) (*domicile du preneur*), veuf (*veuve*) de (*nom du conjoint du preneur*), non remarié(e),

Ci-après dénommé(e) « **Le Preneur** »,

Commentaire : Preneur personne physique, divorcé

- (*nom du preneur*), né(e) le (*date de naissance du preneur*) à (*lieu de naissance du preneur*), de nationalité (*nationalité du preneur*) et résidant (*adresse du preneur*), domicilié(e) (*domicile du preneur*), divorcé(e) de (*nom du conjoint du preneur*) par jugement du Tribunal de grande instance de (*ville du tribunal de grande instance*) en date du (*date de divorce du preneur*), non remarié(e),

Ci-après dénommé(e) « **Le Preneur** »,

Commentaire : Preneur personne physique, marié

- (*nom du preneur*), né(e) le (*date de naissance du preneur*) à (*lieu de naissance du preneur*), de nationalité (*nationalité du preneur*) et résidant (*adresse du preneur*), domicilié(e) (*domicile du preneur*), époux(se) sous le régime de la séparation des biens pure et simple de (*régime du mariage*) en vertu d'un contrat reçu le (*date du contrat de mariage du preneur*) par Maître (*nom du notaire*), notaire à (*ville du notaire*), préalablement à leur union célébrée par l'Officier d'État Civil de (*ville de mariage du preneur*), le (*date de mariage du preneur*),

Ensemble ci-après dénommés « **Le Preneur** »,

D'autre part,

Ci-après nommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »,

Exposé préalable :

Commentaire : l'exposé préalable est destiné à préciser tous les éléments susceptibles d'éclairer l'intention des Parties sur les conditions du bail, sur les modalités particulières de fixation du loyer d'origine, etc. L'exposé relate les pourparlers qui ont précédé la conclusion du bail, la durée des négociations, les conseils dont les Parties ont pu s'entourer, etc.

Pour un premier bail :

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux décrits ci-après.

Au terme de discussions qu'elles ont menées (*directement ou avec l'assistance de leurs avocats respectifs*) et qui se sont déroulées du (*date*) au (*date*), les Parties sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés.

Pour un renouvellement de bail :

Commentaire : À noter : selon une décision de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation (11-1-2024 n° 22-20.87), si les parties n'ont pas convenu autrement, le renouvellement du bail commercial doit respecter les mêmes termes et conditions que le bail précédent, à l'exception du montant du loyer. Par conséquent, si le propriétaire propose des conditions différentes, cela équivaut à un refus de renouvellement, donnant droit au locataire à une indemnité d'éviction.

Suivant convention en date du (*date*), à (*lieu*), le Bailleur a consenti au Preneur un bail portant sur les locaux suivants à (*adresse des locaux loués*).

Ce bail est venu à expiration le (*date*) par l'effet d'un congé délivré par le Bailleur par acte d'huissier en date du (*date*) d'une demande de renouvellement notifiée par le Preneur par (*acte d'huissier/lettre recommandée*) en date du (*date*).

Les Parties sont convenues de renouveler ce bail dans les termes ci-après qui ont été arrêtés au terme de discussions qu'elles ont menées (*directement/avec l'assistance de leurs avocats respectifs*) et qui se sont déroulées du (*date*) au (*date*).

Le présent contrat est divisé en 2 parties

Titre I : Conditions générales

Titre II : Conditions particulières

En cas de contradiction dans l'énoncé des présentes entre les deux parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

TITRE I – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET – REGIME JURIDIQUE

Pour un bail consenti dans le cadre du statut légal des baux commerciaux :

Le Bailleur par les présentes, conformément aux dispositions des Art. 145-1 à 145-60 du Code de commerce et des textes subséquents et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi qu'à celles du règlement de copropriété *(ou du règlement intérieur)* de l'immeuble dont il a été donné connaissance au Preneur ainsi qu'il le reconnaît, fait bail et donne à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés en conditions particulières.

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée dans les lieux et tels qu'ils s'étendent et se comportent et vouloir faire son affaire de l'éventuelle mise en conformité desdits locaux et /ou de leur adaptation à son activité, le Bailleur ne garantissant que leur affectation commerciale générale.

Le Preneur déclare bien connaître parfaitement les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir vus et visités, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation et les accepte en l'état.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Si le Preneur exerce une profession libérale et que les Parties décident d'une soumission volontaire au statut des baux commerciaux, remplacer par :

Nonobstant l'activité libérale du Preneur et de convention expresse entre les Parties, celles-ci entendent renoncer aux dispositions de l'article 57A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 pour se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux. Cette adoption conventionnelle du statut des baux commerciaux est effectuée conformément aux dispositions de l'article L. 145-2, 7° du code de commerce.

En conséquence, le Bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, celles

du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble dont il a été donné connaissance au Preneur.

ARTICLE 2 – DUREE

Pour un bail consenti pour une durée de 3, 6, 9 ans avec faculté de résiliation triennale

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de *(trois/six/neuf)* années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de la prise d'effet du bail telle qu'elle est précisée aux Conditions Particulières.

Conformément à l'article L 145-4 du Code du Commerce, le Preneur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale du bail.

Le Preneur, devra signifier son congé en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

Le Bailleur pourra, aux mêmes conditions, dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21, L. 145-23-1 et L.145-24 du Code de Commerce *(articles 10, 13 et 15 du Décret du 30 septembre 1953)*.

Pour un bail conclu pour une durée supérieure à 9 ans, portant sur des locaux monovalents, sur des locaux à usage exclusif de bureaux ou enfin sur des locaux de stockage relevant de la définition du 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts, il est possible de modifier la durée.

Il est possible de convenir d'une durée ferme :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de *six/neuf* années *(ou plus, dans la limite de douze années si l'on ne veut pas soumettre le bail à l'obligation de publication avec les conséquences fiscales qui y sont attachées)* qui commencera à courir le *(date)*, pour expirer le *(date)*. Par dérogation à l'article L. 145-4 du code de commerce, s'agissant d'un bail *(préciser le motif qui autorise une dérogation à ce texte)*, le Preneur renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration *(de la première/des deux premières)* périodes triennales.

Il sera encore permis d'aménager différemment les périodes de congé anticipé par le Preneur :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de *(durée)* à laquelle le Preneur pourra mettre fin dans les forme et délai prévus par la loi à l'échéance de l'une ou l'autre des périodes ci-après *(préciser les échéances, triennales ou autres, pour lesquelles le Preneur pourra donner congé)*.

Si les Parties entendent donner congé à l'expiration du bail, elles devront délivrer celui-ci dans les forme et délai prévus par la loi.

Les Parties peuvent aménager la faculté de résiliation anticipée du bail par le Preneur. Ce dernier peut alors valablement renoncer à la faculté de donner congé pour l'expiration d'une ou plusieurs période(s) triennale(s) et s'engager pour une durée ferme. Sa faculté de donner congé peut aussi être aménagée pour des périodes autres que triennales.

Si le bail est conclu pour l'exploitation d'une résidence de tourisme :

Conformément à l'article L. 145-7-1 du Code de commerce, le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de *(neuf ans ou plus)* qui commencera à courir le *(date)*, pour expirer le *(date)*.

ARTICLE 3 – RENOUELEMENT DU CONTRAT DE BAIL

Conformément à l'article L145-10 du Code de commerce, À la fin de la durée du contrat, le Preneur bénéficie d'un droit au renouvellement de son bail commercial.

La demande de renouvellement du bail commercial doit être adressée au Bailleur dans les 6 mois qui précèdent l'expiration du présent contrat.

La demande de renouvellement doit être envoyée par lettre recommandée avec AR ou par acte de Commissaire de justice et comporter la mention figurant à l'alinéa 4 de l'article L. 145-10 du Code de commerce.

"Dans les 3 mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte d'huissier, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent".

Le Bailleur s'engage à notifier sa décision dans un délai de trois mois. En l'absence de toute réponse dans ce délai, il sera présumé avoir accepté le renouvellement.

En cas de refus du Bailleur de renouveler le bail commercial, il est tenu de verser une indemnité d'éviction au Preneur d'un montant de *(préciser le montant)*.

Dans certaines circonstances, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial sans être tenu de verser une indemnité d'éviction au Preneur, ces situations comprennent :

- Un comportement grave du Preneur, caractérisé par des motifs sérieux et légitimes, tels que le non-paiement du loyer ou l'abandon de l'exploitation du fonds loué.
- La réalisation d'une construction ou reconstruction avec proposition d'un local de remplacement.
- La nécessité de procéder à la démolition d'un immeuble jugé insalubre ou vétuste.
- La reprise d'un local à usage d'habitation qui est accessoire au local commercial.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité déclarée par lui dans les conditions particulières.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage des locaux loués spécifié dans les conditions particulières, ni changer la nature de l'activité exercée dans ces locaux sans l'accord express et écrit du Bailleur.

Le Preneur garde expressément à sa charge les frais d'adaptation du bien loué à son activité et assurera les travaux nécessaires à ladite activité ; ce compris, les travaux de mise en conformité prescrits par l'autorité publique.

Dans la mesure où son activité nécessiterait des autorisations administratives, le Preneur fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la durée du bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'autorité administrative, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

Les locaux loués devront être tenus constamment exploités en activité.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble, des lois et règlements et, de manière générale, de toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux présentement loués, de meubles, de matériels, de marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail et exercer son activité de façon continue.

Au moment de l'entrée en jouissance, le Preneur ne pourra exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, autres que les travaux convenus en conditions particulières.

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais, toutes réparations nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur devra entretenir en bon état toutes les installations (*électricité, eau, sanitaires, climatisation, rideaux métalliques électriques...*) existant ou devant exister dans les lieux loués, lesdits entretiens étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité ; il prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, de climatisation, chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations des dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de

consommation et toutes réparations nécessaires provenant de sa négligence lui seront imputés.

Il fera son affaire personnelle, pendant toute la durée du bail, du maintien des locaux en conformité à la réglementation et aux normes d'hygiène, sécurité et droit du travail, applicables aux dits locaux en raison de l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera à cet égard à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'administration, de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Il sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, comme il est dit ci-dessus, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

Le Preneur ne pourra en aucun cas, faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, à peine de réparations à ses frais et de dommages intérêts.

Le Preneur sera tenu d'effectuer avant sa sortie et s'il y a lieu, toutes réparations à sa charge, ce qui sera constaté par un état des lieux contradictoire qui comportera le relevé des réparations lui incombant. Il sera tenu compte de l'état des lieux au moment de la prise d'effet du bail, du vieillissement et de l'usure due à un usage normal des lieux loués.

Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra les faire réaliser dans les meilleurs délais. A défaut, le Bailleur se substituera à lui et lui en réclamera le remboursement.

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant dûment habilité, pénétrer dans les lieux chaque fois que le Bailleur le jugera nécessaire et les laisser visiter pour la location de quatorze heures à dix-sept heures les jours ouvrables, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail.

Le Preneur n'exercera aucun recours ni réclamation contre le Bailleur pour tout trouble ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le Bailleur le subrogeant dans ses droits à cet effet, tout en conservant sa capacité directe d'action en cas de carence du Preneur.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires dont le Bailleur devra lui avoir donné connaissance.

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

5.1 Occupation et exploitation par le Preneur

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

Il est interdit au Preneur :

- de concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et même à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- de sous-louer, même partiellement, les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

OU

Le Preneur pourra sous-louer partiellement les locaux loués dans la limite maximale de *(Désignation ou pourcentage des surfaces louées)*. Le contrat de sous-location devra contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare accepter et reconnaître que les locaux loués forment un tout indivisible et qu'il ne pourra donc, en aucun cas, invoquer un droit direct à l'encontre du Bailleur, notamment en cas de fin de bail pour quelque cause que ce soit. A défaut, la sous-location sera inopposable au Bailleur et la clause résolutoire ci-après pourra être mise en œuvre à sa demande.

5.2 Destruction des locaux loués

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

En cas de destruction partielle de plus de *(% à compléter)* de la surface des locaux loués, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction serait imputable.

5.3 Restitution des locaux

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article 5 ci-après.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, demander au juge des référés l'autorisation d'y procéder aux lieux et place du Preneur, ou lui en imputer le coût.

ARTICLE 6 – TRAVAUX – INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS – AMELIORATIONS

Le Preneur ne devra faire dans les locaux loués aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucune construction sans le consentement express et préalable du Bailleur.

Les travaux devront être réalisés sous le contrôle d'un représentant du Bailleur et/ou de son architecte. Tous les frais en découlant seront à la charge du Preneur, qui sera seul responsable tant de l'exécution que de toutes les conséquences desdits travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être engagée. Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries d'eau, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres. Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux dans l'immeuble.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués pendant la durée du présent bail profiteront au Bailleur à la fin du bail, sans aucune indemnité à sa charge, le Bailleur se réservant le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée dans les lieux.

Pour les travaux soumis à l'autorisation du Bailleur, ce dernier pourra exiger la remise en état des locaux aux frais du Preneur sous réserve d'en avoir exprimé son intention au moment où il donne son autorisation.

Le Preneur devra subir toutes les réparations dans l'immeuble ou sur et sous la voie publique sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, et ce, quelle que soit leur durée, même au-delà de 40 jours, sous réserve qu'elle n'empêche pas le Preneur d'exercer son activité.

Le Preneur s'engage à ne faire aucune installation de stores, bannes, marquises, vérandas, plaque, panneau mobile ou tout objet en saillie sans le consentement écrit du Bailleur.

Pour les travaux d'aménagement intérieur qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres, alors même que ces travaux ou aménagements auraient pu entretemps faire accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous contrôles, vérifications et travaux prescrits par des réglementations relatives à la sécurité des personnes, seront à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur pour les troubles de jouissance et dégradations susceptibles d'en résulter.

Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les locaux loués resteront, (*à la fin du présent bail/en fin de jouissance*), la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de ce dernier.

Attention, si les améliorations deviennent propriété du bailleur en fin de bail et non en fin de jouissance, leur intégration peut faire augmenter le loyer de renouvellement, voir changer la nature de l'objet du bail (par exemple pour les terrains de camping).

Optionnel :

Ce dernier se réserve le droit de demander au Preneur, à son départ, le rétablissement des locaux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours. 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 pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer, dans les plus brefs délais, tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Bailleur et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessités.

Le Preneur devra également déposer dans les plus brefs délais, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements qu'il aurait installés et dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 7 – ASSURANCES – RESPONSABILITE – RECOURS

Le Bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de Bailleur.

Il assurera, en outre, la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de « reconstruction à neuf », contre les risques d'incendies, d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclone, dégât des eaux, chutes d'appareil de navigation aérienne, sans que cette énonciation soit limitative, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

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

Le Preneur assurera les risques propres à son exploitation.

Il devra souscrire une police d'assurance « RESPONSABILITE CIVILE » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux voisins et aux tiers en général.

Il devra faire assurer, pendant toute la durée du bail, pour des sommes suffisantes, ses mobiliers, matériels, marchandises, informations et données informatiques, installations, équipements, aménagements même s'ils sont immeubles par destination auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques, notamment incendie, explosions, foudre, dommages électriques, tempêtes, grêle, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, chocs de véhicules, vols.

Le Preneur devra adresser au Bailleur, chaque année, une copie de ses polices ou attestations d'assurance, à défaut de quoi le Bailleur pourra mettre en œuvre la procédure de résiliation prévue à l'article 2119.

Le Preneur s'engage en outre à aviser le Bailleur et son assureur de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurance à une aggravation du risque.

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués, et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le Preneur s'engage à dénoncer cette clause à ses assureurs.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

Le Preneur fera son affaire personnelle et à ses frais des obligations légales et réglementaires relatives à la sécurité-incendie s'appliquant à l'immeuble.

Dans la mesure où l'activité exercée par le Preneur nécessiterait le paiement par le Bailleur d'une surprime d'assurance, le Preneur s'engage à en rembourser le montant.

Si à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, les locaux venaient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, toute reconstruction étant impossible dans les deux ans du sinistre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, au profit de l'une ou l'autre des parties.

Toutefois, si les locaux étaient détruits ou rendus inutilisables en partie seulement, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, la résiliation ne saurait intervenir en cas de remise en état des locaux dans les deux mois du sinistre.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toute diligence en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurance perçues.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et de travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.

Le Bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au Preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, le Preneur devant assurer par lui-même le gardiennage

ARTICLE 8 – SOUS-LOCATION – CESSION

8.1 Sous location

Le Preneur occupera personnellement les lieux loués. Il s'interdira de sous-louer ou de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale, sauf autorisation écrite préalable du Bailleur.

8.2 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ou l'apporter à une société, sans l'autorisation express et par écrit du Bailleur, à moins que ce ne soit à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le Bailleur sera appelé à la cession et une copie de l'acte devra lui être remise sans frais, pour lui servir de titre, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant, dans les 15 jours de sa signature.

En outre, le Preneur cédant sera garant solidaire et indivis avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, pour une durée de trois ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

Toutefois, les garanties solidaires stipulées ci-dessus ne s'appliqueront pas dans le seul cas d'une cession qui interviendrait dans le cadre d'une procédure collective.

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les locaux loués, ladite société devra prendre un engagement direct envers le Bailleur pour l'exécution des conditions du présent bail afin qu'il puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport. Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée,

comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, le Preneur devra justifier au Bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

ARTICLE 9 – TELEPHONE – EAU – ELECTRICITE – CHAUFFAGE

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommation.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation pour l'interruption ou la réduction dans le service des eaux, du chauffage, de la climatisation ou de l'électricité provenant d'une raison indépendante de la volonté du Bailleur.

ARTICLE 10 – LOYER

Le loyer défini aux conditions particulières est payable d'avance par trimestre, les premiers de chaque trimestre civil, le premier paiement devant être effectué le jour de l'entrée dans les lieux.

Si la prise d'effet du Bail intervient en cours de trimestre, le premier terme de loyer sera calculé prorata temporis, en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

Un loyer variable ne peut en principe être révisé ou renouvelé judiciairement que si des clauses extrêmement précises et conformes aux exigences de la jurisprudence ont été prévues à cet effet par les Parties ; la complexité de telles clauses impose le recours à un avocat spécialisé.

En cas de **renouvellement du bail**, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux conformément à l'article L. 145-33 du code de commerce et par dérogation à l'article L. 145-34 du même code.

Dans l'hypothèse où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10 % par rapport au loyer en vigueur à la fin du bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 du code de commerce. En conséquence, elles renoncent

expressément au lissage progressif de la hausse du loyer, de sorte que le loyer du bail renouvelé sera exigible intégralement dès sa date d'effet.

En cas de franchise consentie par le bailleur :

Si la franchise est consentie en contrepartie d'un engagement du Preneur (*durée ferme du bail ou travaux mis à sa charge*), l'administration pourra considérer qu'il s'agit d'un service rendu réciproquement par les Parties et qu'elle doit donc être soumise à la TVA. Il convient, en pareil cas, soit de prévoir dès à présent que cet allègement donnera lieu à l'émission par les Parties de factures réciproques correspondant à cette TVA, soit de régler par avance le sort d'un éventuel redressement à ce titre.

Il est expressément convenu et accepté par le Preneur que la franchise ne s'applique qu'au loyer en principal. Les impôts, taxes et autres charges incombant au Preneur restent dus dès la date d'effet du bail.

Révision du loyer

Pour des locaux affectés à une activité commerciale ou artisanale (magasins/boutiques) et si le bail ne comporte pas de clause-recettes :

Le loyer sera révisable au moins tous les trois ans révolus en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

Pour des locaux sont à usage exclusif de bureaux, d'entrepôts logistiques ou d'activités industrielles au sens de l'article L. 110-1 (5°) du code de commerce et si le bail ne comporte pas de clause-recettes :

Le loyer sera révisable au moins tous les trois ans révolus en fonction de la valeur locative des lieux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

Pour un bail comportant une clause-recettes : (à compléter, le loyer de base ou minimum garanti pourra être révisable selon des modalités suivantes...)

En cas d'indexation conventionnelle supplémentaire :

Le loyer convenu variera automatiquement selon l'évolution de l'indice choisi

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice ci-dessus choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice initial retenu pour la variation du loyer initial stipulé ci-dessus est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail.

Pour chaque rajustement annuel à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Dans tous les cas, conformément aux dispositions du code monétaire et financier, la période de variation indiciaire ne devra jamais être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du loyer (*initial ou modifié*) et celle de l'indexation annuelle suivante.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L. 145-37 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 11 - CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Le Preneur fera son affaire de la mise en place et du paiement de tous contrats d'abonnements, de fournitures, de frais de gardiennage, de maintenance technique liée à l'entretien du bâtiment, ce que le Bailleur accepte expressément.

Le Preneur remboursera au Bailleur, sur simple requête, la totalité des taxes relatives aux biens loués, notamment la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout s'il y a lieu et plus généralement tous impôts, redevances ou taxes municipales, charges de ville, d'État ou autres, assises ou à asséoir sur lesdits locaux.

Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, la quote-part des locaux dans les charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (*ci-après, les « parties communes »*) selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- chauffage des locaux loués et des parties communes ;
- gardiennage, s'il existe ;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble (*comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage*) ;
- service des ascenseurs et monte-charge ;
- éclairage des parties communes ;
- honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposés par l'administration, mais à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;

- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- primes d'assurance de l'immeuble.
- honoraires du syndic.

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués, dans la limite des catégories de charges et taxes qui lui sont imputables selon les stipulations qui précèdent.

Le Bailleur pourra refacturer au Preneur des contributions, taxes et redevances suivantes dont il est le redevable légal, selon l'article R. 145-35, 3° du code de commerce à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce : (à compléter)

Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- les honoraires de gestion des loyers ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier ultérieurement les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé chaque année en fonction du relevé établi par le Bailleur.

Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura leur liquidation et leur régularisation. Il adressera cet état au Preneur au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel (*copropriété*) ou au plus tard le 30 septembre suivant l'année civile concernée (*immeuble entier appartenant au bailleur*)

Pour chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par le Bailleur ou son mandataire.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou d'équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Si le bail est soumis à TVA : Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée par le Preneur au Bailleur en sus des charges, contributions, taxes et redevances récupérables, au fur et à mesure de leur exigibilité.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus,

le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

ARTICLE 12 - REGIME FISCAL

Le Preneur acquittera le montant de la TVA dont le Bailleur serait ou deviendrait redevable au titre du présent contrat, en cas d'option de ce dernier, ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour une raison quelconque, le Bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, et notamment la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

ARTICLE 13 – INDEXATION

De plein droit, le loyer variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, proportionnellement aux variations de l'indice choisi aux conditions particulières, selon la formule suivante :

$$LN = LO \frac{IN}{IO} \text{ --- dans laquelle :}$$

- LN est le loyer révisé
- LO est le loyer de l'année N-1
- IO est l'indice de l'année N-1
- IN est l'indice de révision

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En cas de suppression, au cours du bail, de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties.

ARTICLE 14 - DEPÔT DE GARANTIE

Le Preneur remet au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, un dépôt de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du bail par le Preneur. L'usage en la matière est généralement d'un terme de loyer, si celui-ci est payable d'avance, et de deux termes s'il est payable à terme échu. Il suivra la variation du loyer en fonction de l'application de la clause d'indexation et de l'évolution de l'indice INSEE (*article 11 ci-dessus*). Il sera restitué au Preneur en fin de location, 2 mois au plus tard après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Le Preneur reconnaît que le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue.

Attention : le terme se définit par rapport à la périodicité de paiement. Si le loyer est stipulé payable mensuellement et d'avance, le dépôt de garantie donnera droit au locataire au paiement d'intérêts au taux des avances sur titres de la Banque de France s'il excède un mois.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

OU / ET

Cautionnement bancaire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant la remise par le Preneur au Bailleur d'un cautionnement bancaire solidaire, destiné à garantir le paiement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable de son fait ainsi que la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Ce cautionnement ou un cautionnement bancaire équivalent devra être maintenu en vigueur pendant toute la durée du présent bail et de son éventuel renouvellement.

Ce cautionnement bénéficiera tant au Bailleur qu'aux propriétaires successifs de l'immeuble.

ARTICLE 15 - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et accessoires par le Preneur selon les stipulations du bail, le montant de chaque échéance

impayée sera majoré forfaitairement de 5% à titre de dommages intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit UN MOIS après mise en demeure restée sans effet.

ARTICLE 16 – DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR

En application de l'article L145-46-1 du Code de commerce, le preneur bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente du local objet du présent bail.

En cas de décision de vendre le local commercial, le Bailleur s'engage à informer le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention de vendre, en précisant les conditions de la vente.

Le Preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer sur sa décision d'exercer son droit de préemption. En cas d'acceptation, le Bailleur dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, le Preneur notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre de vente est conditionnée à l'obtention réussie du financement. Dans ce cas, le délai de réalisation de la vente est automatiquement prolongé à quatre mois à compter de ladite notification.

Si le Preneur choisit d'exercer son droit de préemption, la cession ne pourra être réalisée qu'aux mêmes conditions que celles prévues dans l'offre de vente notifiée par le Bailleur.

En l'absence de réponse du Preneur dans le délai imparti, le droit de préemption sera réputé abandonné, ce qui autorise le Bailleur à effectuer la vente à un tiers.

ARTICLE 17 – DECLARATIONS DU BAILLEUR

17.1 Risques naturels et technologiques majeurs

Les articles L 125 – 5 et R 125 – 26 du Code de l'Environnement imposent à compter du 1er juin 2006 que les acquéreurs et locataires de biens immobiliers soient informés sur les risques naturels et technologiques majeurs qui menacent éventuellement le bien vendu ou loué. Un état des risques et pollutions, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

En ce qui concerne les risques qui touchent le bien, le Vendeur ou le Bailleur devra fournir un état des risques définis à partir des informations contenues dans le Dossier Communal d'Information (DCI) qui se trouve dans chaque mairie concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR). Cet état des risques devra être signé des deux parties et établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent bail. Il est joint au présent contrat de location.

En ce qui concerne les sinistres, le Vendeur ou le Bailleur devra signaler à son acheteur ou son locataire par simple lettre sur papier libre, les sinistres qui ont touché le bien vendu ou loué du fait d'une des catastrophes naturelles ou technologiques.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

OU

Le Bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux a subi le *(date)* un sinistre *(à compléter)* ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

OU

Le Preneur est informé que les locaux ne sont situés ni dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans une zone de sismicité, ni dans une zone à potentiel radon, ni dans un secteur d'information sur les sols.

Spécificité : Anciens sites industriels pollués

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le Bailleur, après avoir consulté la base de données publiques BASIAS (*inventaire historique de sites industriels et activités de service*) et la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS), publiées par l'État, informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces documents.

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que ce dernier a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

17.2 / Amiante

Le diagnostic amiante concerne les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Le Bailleur devra fournir un diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP) qui devra être complété d'un Diagnostic Technique Amiante des parties communes (DTA) si le local est dans une copropriété.

Commentaire : le DTA doit être mis à jour dans trois cas : lors de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante, lors de la surveillance périodique de matériaux et produits contenant de l'amiante et lors de travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante

17.3 Diagnostic de performance énergétique

La loi 2010-788 du 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle II, dispose que les bailleurs doivent joindre un diagnostic de performance énergétique aux baux commerciaux.

Commentaire : la durée de validité du DPE reste fixée à 10 ans mais ceux réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 et ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque *(la fréquence à déterminer par les Parties : trimestre/année)* et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

Pour les locaux de plus de 2 000 m², une Annexe environnementale est obligatoire.

En application des articles L. 125-9 du code de l'environnement et D. 174-19 à D. 174-21 *(anciens articles R. 137-1 à R. 137-3)* du code de la construction et de l'habitation est jointe au présent bail une annexe environnementale visant à définir les obligations respectives des Parties et à organiser entre elles une concertation dans le but d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble et des locaux loués. Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le Bailleur s'engage à organiser tous les *(préciser selon une périodicité à la convenance des parties)*, et pour la première fois le *(date)*, une réunion de concertation avec le Preneur afin d'établir un bilan énergétique et environnemental de l'immeuble et des locaux loués et prévoyant, le cas échéant, un plan d'action des mesures à entreprendre pour améliorer lesdites performances. A l'issue de chaque réunion de concertation, l'annexe environnementale sera actualisée pour tenir compte des bilans et actions résultant des réunions de concertation précédentes.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts afin de faciliter l'organisation et la tenue des réunions de concertation selon la périodicité indiquée.

Pour les locaux de plus de 1 000 m², il existe une obligation de réduction des consommations d'énergie

Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019, pris en application de la loi ELAN du 24 novembre 2018, a précisé les obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie dans tout bâtiment, partie de bâtiment ou ensemble de bâtiments hébergeant une activité tertiaire

(*marchande ou non marchande*) d'une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m². Elles s'appliquent de plein droit aux locaux pour lesquels l'annexe environnementale est obligatoire.

Les Parties soussignées s'engagent à coopérer activement en vue d'améliorer progressivement, dans leur intérêt commun, la qualité environnementale et la performance énergétique de l'immeuble et des locaux, et le bien-être de leurs occupants et visiteurs.

Elles s'obligent à respecter les prescriptions édictées par les lois, règlements et les arrêtés pris en application et à entreprendre les actions nécessaires et utiles pour réaliser les objectifs de réduction de la consommation énergétique finale mentionnés au I de l'article L. 174-1 du CCH.

Les Parties se portent fort du respect de ces engagements par leurs personnels, et feront leurs meilleurs efforts pour en obtenir le respect de la part de leurs prestataires, mandataires et visiteurs et de tous professionnels qu'elles feront intervenir dans les parties de l'immeuble dont elles ont l'exploitation ou la responsabilité.

Les stipulations ci-après précisent les engagements et les mesures que le Bailleur, d'une part, et le Preneur, d'autre part, conviennent de prendre à l'effet d'atteindre ces objectifs généraux. Ces stipulations pourront être ultérieurement complétées ou améliorées pour tenir compte notamment des évolutions législatives et réglementaires.

Les Parties sont convenues plus particulièrement d'arrêter les objectifs ci-après (*à compléter*)

Le Bailleur s'oblige à gérer ou faire gérer l'immeuble et les équipements dont il a l'exploitation ou la responsabilité conformément aux meilleures pratiques en la matière.

Il veillera à ce que ces bonnes pratiques soient également respectées par les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à se conformer à ces règles.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, dans les trente jours de l'expiration de chaque semestre civil, les données de ses consommations d'énergie afin de permettre au Bailleur de déclarer annuellement, au plus tard le 30 septembre, sur la plateforme de l'Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire (*OPERAT*), les données.

17.4 Travaux du bailleur

État prévisionnel et budget prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur dans les trois années à venir

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les Locaux et l'Immeuble dans les trois années à venir assorti d'un budget prévisionnel est annexé aux présentes, aux seules fins d'information du Preneur.

En application du texte susvisé, le Bailleur transmettra au Preneur, tous les 3 ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux

que le Bailleur envisage de réaliser dans les Locaux et l'Ensemble Immobilier au cours des 3 prochaines années, accompagné d'un budget prévisionnel.

État récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur ainsi que de leur coût

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les Locaux et l'Ensemble Immobilier dans les trois années précédant la date de signature du Bail, précisant leur coût, est annexé aux présentes, aux seules fins d'information du Preneur.

En application du texte susvisé, le Bailleur transmettra au Preneur, tous les 3 ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les Locaux et l'Ensemble Immobilier au cours des 3 années précédentes.

ARTICLE 18 - REGLEMENT DES ENSEIGNES

Chaque commerce installé dans l'Immeuble devra obtenir l'accord de la copropriété ou de l'ASL en préalable à toute pose d'enseignes et respecter les dispositions du CCCT.

Les enseignes et leurs taxes seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 19 - REMISE DES CLEFS EN FIN DE BAIL

Le Preneur devra remettre toutes les clefs des lieux loués le jour du déménagement, même s'il avait lieu avant l'époque fixée par le congé.

ARTICLE 20 - RESPONSABILITE DU PRENEUR ET DE SES PREPOSES

Le Preneur devra veiller, à peine d'engager sa responsabilité, à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, par lui-même du fait de son activité, par son personnel ou par ses fournisseurs.

Le Preneur, s'engage à faire cesser tout type de troubles de voisinage qui lui serait imputable à réception d'un courrier recommandé envoyé par le Bailleur. A défaut, le Bailleur pourra mettre en œuvre la procédure de résiliation prévue à l'article 19.

ARTICLE 21 - CONTRIBUTION DU PRENEUR

Le Preneur devra acquitter ponctuellement aux administrations concernées, tous impôts, contributions ou taxes lui incombant, *(et notamment la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE))* et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il en justifiera à toute réquisition du Bailleur, notamment avant tout déménagement.

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, à son échéance exacte ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions ou obligations du présent bail, le Bailleur adressera un simple commandement ou une sommation d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire rappelant au Preneur, que faute de remédier à la situation dans un délai d'un mois, ledit bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédures, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'états et de notifications, si celles-ci sont nécessaires conformément à la loi du 17 mars 1909, seront à la charge du Preneur et seront considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation ou d'expulsion, Le dépôt de garantie, et les éventuels loyers payés d'avance, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages intérêts et de l'application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En outre, dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée forfaitairement, dès à présent, à *(à 150 % / ou autre pourcentage à convenir)* % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujetti à la date de ladite résiliation, outre tous accessoires dudit loyer.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire.

Commentaire : le locataire de bonne foi peut demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause.

ARTICLE 23 – CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Pour le cas où il serait fait mention d'un cautionnement dans le TITRE II – CONDITIONS PARTICULIERES, il est expressément stipulé que les intervenants personnes physiques ou morales, qui après avoir pris connaissance de l'intégralité du bail dans ses deux titres et qui se sont portés caution indivises et solidaires avec renonciation au bénéfice de division et de discussion au profit du Preneur à l'égard du Bailleur, seront engagés pour la durée du cautionnement à hauteur de l'intégralité des loyers, charges et obligations des présentes.

Ces intervenants précisent qu'ils entendent se porter cautions indivises et solidaires du Preneur aussi longtemps que celui-ci n'aura pas régulièrement rendu les locaux libres de toute occupation, en bon état de réparations locatives et restituer les clés au Bailleur et qu'il sera redevable de sommes quelconques envers ce dernier.

Ils entendent renoncer expressément à l'article 1740 du Code Civil et donner leur caution dans les termes ci-dessus. Il est précisé que la présente intervention constitue une condition essentielle du présent bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été consenti. En cas de diminution de cette garantie, la résiliation judiciaire du bail pourra être demandée par le Bailleur.

ARTICLE 24 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur à son siège Social,
- Le Preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 25 - FRAIS - ENREGISTREMENT – HONORAIRES

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige, sauf dispositions contraires aux conditions particulières. Les parties se dispensent des formalités d'enregistrement.

ARTICLE 26 – RENONCIATION DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

Le Bailleur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tout recours envers le Preneur et ses assureurs

Réciproquement le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, ainsi que, si les locaux viennent à dépendre ultérieurement d'une copropriété, envers celle-ci et ses assureurs.

Sur simple demande de l'une des parties, l'autre partie devra lui fournir les justificatifs de la souscription d'une police conforme au présent bail.

Commentaire : la clause de renonciation à recours stipulée dans le bail ne pouvait être pertinente et sans risque pour le bailleur qu'à la condition que celui-ci ait souscrit de son côté une assurance sur son bien. Sans cela, il se trouve démuné de tout créancier pour financer la reconstruction du bâtiment détruit.

Les clauses de renonciation à recours doivent non seulement être rédigées avec soin mais également s'accompagner d'une évaluation de la situation au cas par cas au regard des risques et des couvertures d'assurances de chacun.

ARTICLE 27 – VISITE DES LOCAUX

Les locaux devront être laissés en libre accès au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance sauf urgence manifeste.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

ARTICLE 28 – TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes conditions particulières prévalent sur les conditions générales du bail.

Toute tolérance au sujet des conditions du présent bail et de ses suites quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

Le Preneur reconnaît avoir été en mesure de discuter et de négocier l'ensemble des conditions générales et particulières du Bail, avec l'assistance de tous conseils qu'il a été libre de s'adjointre.

Le Preneur a pu solliciter toutes informations utiles tant techniques que juridiques, sur les Locaux Loués et l'Immeuble dont ils dépendent ainsi que sur les équipements communs et privés en place.

Le Preneur déclare qu'il a été répondu de façon satisfaisante à l'ensemble de ses questions de sorte qu'il a en sa possession l'ensemble des éléments nécessaires à la conclusion du Bail.

En tout état de cause, les Parties reconnaissent que le Bail a été conclu de gré à gré et ne saurait en aucun cas s'analyser en un contrat d'adhésion au sens des dispositions de l'article 1110, alinéa 2 du Code civil compte tenu des négociations dont il a fait l'objet. Le Preneur ne pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1171 du Code civil, ce qu'il reconnaît et accepte.

ARTICLE 29 - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés (*à compléter*)

Commentaire : énumérer les différentes parties des locaux et préciser pour chacune l'étage et la superficie. Il est fortement conseillé d'annexer au bail un plan des locaux.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités.

OU

Le Preneur déclare occuper déjà les locaux.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le Bailleur, sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou aucune différence entre les surfaces indiquées au présent acte ou dans ses annexes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier une réduction ou augmentation de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Les Locaux Loués désignés aux termes des présentes les « Locaux Loués » se composent en :

Immeuble :

Statut : *(exemple pleine propriété)*

Surface indicative quote-part de parties communes incluse :

Parkings :

Adresse de quittance : *(adresse du preneur)*

ARTICLE 30 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif de commerce de *(à compléter)*, à l'exclusion de toute autre utilisation sauf à respecter les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Si le Preneur était autorisé à utiliser partiellement les Locaux Loués à usage d'activité intellectuelle qui ne soit pas uniquement de bureaux *(ex showroom)*, les Parties conviennent qu'elles les réputent entre elles, conventionnellement, comme étant dans leur totalité à usage et exclusivement, à usage de bureaux commerciaux.

Le Preneur reconnaît être parfaitement informé que les Locaux Loués objets des présentes ne sont pas classés Établissement Recevant du Public (ERP) et déclare que l'activité qu'il y exercera ne requiert pas un tel classement. Dans l'hypothèse où l'activité du Preneur nécessiterait un classement ERP, le Preneur s'engage à effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous les travaux nécessaires à ce classement en suivant la procédure prévue à l'article 13.1, et à obtenir les autorisations nécessaires, le cas échéant.

En tout état de cause, la validité du Bail ne pourra être remise en cause et la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être recherchée dans l'hypothèse d'un refus ou de la soumission à des prescriptions complémentaires, quelles qu'en soient les conséquences notamment financières.

Le Bailleur restera libre de louer les autres locaux de l'immeuble pour des activités similaires à celles du Preneur.

ARTICLE 31 – ETAT DES LIEUX INITIAL

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent acte, toutes les informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

OU

Le Preneur déclare vouloir y entreprendre, à sa charge, des travaux *(d'aménagement et/ou de remise en état)* que le Bailleur a d'ores et déjà autorisés, suivant descriptif technique sommaire et plan ci-annexés, et s'engage à les faire exécuter dans le respect des stipulations du présent bail, à ses frais et risques et sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Il reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur le montant du loyer *(et, le cas échéant, sur les allègements consentis par le Bailleur)*, a tenu compte de ce que le Preneur prend en charge ces travaux aux lieu et place du Bailleur et que ce dernier a ainsi satisfait à son obligation de délivrance.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 32 – MODALITES D'ACCES AUX LOCAUX LOUES

Les modalités d'accès aux locaux loués sont ainsi fixées : *(à compléter)*.

ARTICLE 33 – DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de *(trois/six/neuf)* années entières et consécutives qui commencera à courir le *(date)* pour se terminer le *(date)* dont une période ferme de 3 ans, sans faculté pour le Preneur de délivrer congé.

En effet, ce dernier renonce expressément par les présentes à la faculté de résiliation pour le terme de 3 ans.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire délivré avec un préavis de six mois, à l'issue de cette période ferme, soit au plus tôt pour le *(date)*, puis au terme de 6 ans, soit pour le *(date)*.

Le Preneur déclare par les présentes qu'il entend donner congé par acte extra judiciaire et qu'il renonce à sa faculté de délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception R/AR, tout congé délivré par ce moyen étant dans la commune intention des Parties nul et de nul effet.

ARTICLE 34 - LOYER INITIAL

Le loyer annuel est fixé en principal à *(montant)* euros HT, HC *(montant en lettres)* euros hors taxes, hors charges), T.V.A. en sus.

Le loyer est payable au siège du Bailleur ou à tout autre endroit indiqué par lui par trimestres civils et d'avance, les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre de chaque année et le premier paiement interviendra le *(date)*.

Le cas échéant, pour la période comprise entre les dates susvisées et la fin du trimestre en cours, il y aura lieu à l'établissement de prorata.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de *(prix)* € hors droits et hors charges que le Preneur s'oblige à payer *(d'avance ou à terme échu)* au Bailleur en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Il n'est pas soumis à la TVA.

OU

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de *(prix)* € hors charges, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à payer *(d'avance/à terme échu)* au Bailleur en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

En cas de clause-recettes, on peut, par exemple, prévoir :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer égal à *(nombre)* % du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le Preneur au titre du fonds de commerce exploité dans ou à partir des locaux.

Le Preneur justifiera de ses recettes par la production d'une copie certifiée conforme par un expert-comptable des déclarations de taxe sur la valeur ajoutée qu'il s'engage à communiquer au Bailleur dès leur établissement, le Bailleur se réservant le droit de faire procéder par un expert-comptable missionné par lui à une vérification des documents comptables correspondants.

Quel que soit le chiffre d'affaires ainsi réalisé, le Preneur sera débiteur d'un loyer minimum garanti annuel de *(prix)* € hors taxes, imputable sur le loyer définitif défini ci-dessus, et qu'il versera à titre d'acompte par quart les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, le solde étant versé le *(date)* après calcul du chiffre d'affaires ci-dessus défini.

Les paiements devront être effectués au *(domicile ou siège social)* du Bailleur *(ou en tout autre endroit indiqué par lui)*. Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée

à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à *(nombre)* % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

En cas de franchise consentie par le bailleur :

De convention expresse entre les Parties et à titre commercial et exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyers sur la période du *(date)* au *(date)*.

Le premier loyer sera en conséquence dû à compter du *(date)*.

Il est expressément convenu et accepté par le Preneur que la franchise ne s'applique qu'au loyer en principal. Les impôts, taxes et autres charges incombant au Preneur restent dus dès la date d'effet du bail.

ARTICLE 35 - INDEXATION DU LOYER

Indice de référence : *(Indice)* publié par l'INSEE

Du *(date)* paru au JO le *(date)*

Soit : *(indice)*

ARTICLE 36 - DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie s'élevant au sixième du loyer annuel hors taxes, hors charges, soit la somme de *(montant)* euros, est versé par le Preneur à la signature des présentes en garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Ce montant variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à *(nombre)* mois de loyer hors taxes *(HT)*.

Si mensuel avec DG 3 mois : Le Preneur renonce à réclamer quelque rémunération que ce soit au titre du présent dépôt de garantie.

OU

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur la somme de *(montant total)* €, le *(date)* selon le délai et les modalités suivantes *(détailler)*

Le défaut de paiement à cette date constituerait une condition résolutoire du présent bail qui, sauf renonciation du Bailleur, autoriserait celui-ci à poursuivre l'expulsion du Preneur sur simple ordonnance de référé.

Ce montant équivalent à *(nombre)* mois de loyer, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision du loyer ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à *(nombre)* mois de loyer HT.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Si cautionnement bancaire :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant la remise par le Preneur au Bailleur d'un cautionnement bancaire solidaire, destiné à garantir le paiement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable de son fait ainsi que la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Ce cautionnement ou un cautionnement bancaire équivalent devra être maintenu en vigueur pendant toute la durée du présent bail et de son éventuel renouvellement.

Le Bailleur reconnaît avoir reçu du Preneur l'original d'un acte de la banque (*dénomination sociale*), (*forme*) au capital de (*capital*) €, (*RCS*), (*numéro SIREN*), dont le siège social est situé (*siège social*), se constituant caution solidaire d'une somme de (*montant total*) €, correspondant à (*nombre*) mois de loyer hors taxes.

A chaque rajustement ou modification du loyer, cet engagement de caution sera majoré ou diminué de manière à toujours garantir (*nombre*) mois de loyer hors taxes.

Ce cautionnement pourra être appelé par le Bailleur, en tout ou partie, pour avoir paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le Preneur au profit du Bailleur, dans un délai maximum de (*à compléter*).

Ce cautionnement bénéficiera tant au Bailleur qu'aux propriétaires successifs de l'immeuble.

ARTICLE 37 – LOYER DE RENOUVELLEMENT

Si le loyer de renouvellement du bail est soumis à la règle du plafonnement et si les parties entendent renoncer à ce plafonnement lors du renouvellement et/ou au lissage du loyer déplafonné institué par l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 du Code de commerce, alors, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux conformément à l'article L. 145-33 du Code de commerce et par dérogation à l'article L. 145-34 du même Code.

ARTICLE 38 – HONORAIRES

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par (*Dénomination sociale du preneur*), (*forme*) au capital de (*capital*) €, dont le siège social est situé (*siège social*), (*RCS*), (*numéro SIREN*), représentée par (*prénom*) (*nom*), en sa qualité de (*qualité*),

De ce fait, le jour de la signature des présentes, les parties régleront les honoraires prévus au mandat de commercialisation numéro *(numéro)* en date du *(date)* de la manière suivante :

- Le Preneur versera la somme de : *(montant)* €. H.T., soit *(montant)* € T.T.C.
- Le Bailleur conformément au mandat.

ARTICLE 39 – PROVISIONS POUR CHARGES, CONTRIBUTION AUX ORDURES MENAGERES ET TAXE FONCIERE

Montant de la provision trimestrielle : *(montant)* € H.T. auquel il convient de rajouter le montant de la TVA

Les charges, contribution aux ordures ménagères et taxe foncière sont dues à partir de la date d'effet du bail, prorata temporis.

ARTICLE 40 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Locaux loués *(ERNT)*, ainsi qu'une information sur les sinistres qui révèle qu'il n'y a pas eu d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles et technologiques.

Le Preneur déclare en avoir parfaitement connaissance pour avoir reçu ces informations préalablement à la signature des présentes et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Pour l'information du Preneur, est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Energétique, établi conformément aux dispositions de l'article R134-5 du code de la construction et de l'habitation.

Si nécessaire, sont aussi annexés aux présentes, le diagnostic technique amiante et le constat de risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 41 – CONDITIONS PARTICULIERES SOUS-LOCATION

Le Bailleur accepte la sous-location en faveur du Preneur pour *(dénomination sociale)* *(numéro SIREN)* pour la surface d'environ *(nombre)* m².

Il est ici rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties, en conséquence de quoi, à l'expiration du bail, pour quelque cause que ce soit, notamment résiliation, non renouvellement, départ du locataire principal, il est expressément convenu que les sous-locataires ne pourront prétendre à un droit au renouvellement de leur sous-location et devront quitter les lieux sans indemnité d'aucune sorte de la part du Bailleur par dérogation expresse à l'article L. 145-32 alinéa 2 du Code de Commerce. Le Preneur restant garant et solidaire de ses sous-locataires pour le respect et l'exécution des présentes,

il fera son affaire personnelle des relations avec ceux-ci de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché de quelque manière que ce soit.

Le Sous-locataire (*dénomination sociale*) déclare utiliser les lieux pour une activité de (*préciser*)

Le Sous-locataire ne pourra céder son droit à la présente sous-location. Il ne pourra pas non plus sous-louer ou prêter les lieux concernés par le présent contrat de sous-location

Le Sous-locataire s'engage à souscrire, en plus de sa garantie responsabilité civile, à une garantie des risques professionnels ainsi qu'à une garantie couvrant ses risques d'exploitation au sein des locaux objets de la sous-location. Il s'engage à en fournir l'attestation à la première demande du Bailleur. Dans le cas où la nature de l'activité du Sous-locataire engendrerait une surprime de cotisation d'assurance multirisque immeuble souscrite par le Bailleur, celui-ci en répercuterait le coût au titre des conditions des charges prévues au bail initial, et ce à la charge du locataire principal.

Le présent contrat de sous-location sera résilié de plein droit à son échéance et dans les cas suivants :

- en cas de non-paiement d'une échéance de loyer, charges, frais ou accessoires, et de tout montant dû par le Locataire principal, si un commandement de payer est demeuré infructueux au bout d'un délai d'un mois,
- en cas de résiliation du contrat de bail conclu entre le Locataire principal et le Bailleur.

Fait en trois exemplaires,

À (*ville*) le (*date*)

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXES

- Plan(*s*) des locaux
- État des lieux
- un Etat des Risques Naturels et Technologiques (*ERNT*).
- Diagnostic de performance énergétique (*DPE*)
- Fiche récapitulative du diagnostic technique amiante (*DTA*) (*Si la construction de l'immeuble est antérieure au 1er juillet 1997*)

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) *(si le permis de construire est antérieur au 1er janvier 1949)*
- État récapitulatif des travaux engagés au cours des trois dernières années
- État prévisionnel des travaux projetés
- Règlement de copropriété
- Annexe environnementale *(S'il s'agit de locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces)*
- descriptif sommaire et plans des travaux d'aménagement autorisés.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement.

DECLARATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISES AU TITRE DES CATASTROPHES NATURELLES

Je soussigné,

Déclare :

Que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, N'A PAS FAIT L'OBJET D'UNE DECLARATION DE SINISTRE ayant donné lieu à indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, A FAIT L'OBJET D'UNE DECLARATION DE SINISTRE ayant donné lieu à indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Pour savoir si un sinistre résultait ou non d'un événement considéré comme catastrophe naturelle ou technologique, le vendeur (*ou le bailleur*) doit consulter en mairie l'annexe 2 de l'arrêté du 18 Mars 2008 qui fournit la liste de toutes les catastrophes qui ont touchées les communes de l'Hérault depuis 1982.

Document fait à :

Le :

Signature du Bailleur

- (1) Certains travaux peuvent être reportés, notamment dans le cas de contraintes techniques ou de contraintes ou refus administratifs
- (2) Les montants indiqués sont des estimations et par conséquent sont susceptibles d'évoluer
- (3) Les travaux pouvant découler de réglementations nouvelles ou d'injonctions administratives ne figurent pas dans cet état
- (4) La nature même de certains travaux est susceptible d'évoluer, afin de répondre à d'éventuelles obligations règlement non connues à la date d'élaboration de cet état récapitulatif
- (5) R : répercutable ou NR : non répercutable sur le locataire

Ce PDF vous est offert

Besoin du **DOCX personnalisable** ?



Personnalisez votre modèle selon vos besoins

Télécharger pour 2 € ▶

- Rédigé par **notre équipe de juristes experts**
- Garanti à jour des **dernières dispositions légales** en vigueur
- **100% personnalisable**
- Contient des commentaires pour vous **aider dans votre rédaction**



LEGIMEDIA

Votre partenaire en droit social

