

Entre

Si BAILLEUR personne physique

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : _____ Prénoms : _____
de nationalité : _____ né(e) le : _____ à : _____
demeurant : _____

_____ exerçant la profession de : _____

☐ célibataire, non pacsé(e) ☐ (ou) pacsé(e) ☐ (ou) marié(e) sous le régime de la communauté légale

☐ (ou) marié(e) sous le régime de (préciser le régime) : _____ ☐ (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : _____

Si BAILLEURS époux ou pacsés intervenant ensemble (1)

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : _____ Prénoms : _____
de nationalité : _____ né(e) le : _____ à : _____
exerçant la profession de : _____

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom* : _____ Prénoms : _____
de nationalité : _____ né(e) le : _____ à : _____
exerçant la profession de : _____ tous les deux domiciliés à : _____

☐ mariés sous le régime de la communauté légale ☐ (ou) mariés sous le régime de (préciser le régime) : _____

☐ (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : _____ ☐ (ou) pacsés. * Nom de jeune fille pour les femmes mariées

Si BAILLEUR personne morale

La société : _____, forme : _____ au capital de : _____ dont le siège social est à : _____

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de : _____ sous le n° : _____

représentée par ☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : _____ Prénoms : _____

ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu ☐ des dispositions statutaires ☐ (ou) d'un PV d'assemblée générale des associés du : _____

ci-après désigné(e)s "le BAILLEUR" d'une part,

Et

Si PRENEUR personne physique

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : _____ Prénoms : _____
de nationalité : _____ né(e) le : _____ à : _____
demeurant : _____

_____ exerçant la profession de : _____

☐ célibataire, non pacsé(e) ☐ (ou) pacsé(e) ☐ (ou) marié(e) sous le régime de la communauté légale

☐ (ou) marié(e) sous le régime de (préciser le régime) : _____ ☐ (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : _____

Si PRENEURS époux ou pacsés intervenant ensemble (1)

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : _____ Prénoms : _____
de nationalité : _____ né(e) le : _____ à : _____
exerçant la profession de : _____

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom* : _____ Prénoms : _____
de nationalité : _____ né(e) le : _____ à : _____
exerçant la profession de : _____ tous les deux domiciliés à : _____

☐ mariés sous le régime de la communauté légale ☐ (ou) mariés sous le régime de (préciser le régime) : _____

☐ (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : _____ ☐ (ou) pacsés. * Nom de jeune fille pour les femmes mariées

Si PRENEUR personne morale

La société : _____, forme : _____ au capital de : _____ dont le siège social est à : _____

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de : _____ sous le n° : _____

représentée par ☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : _____ Prénoms : _____

ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu ☐ des dispositions statutaires ☐ (ou) d'un PV d'assemblée générale des associés du : _____

ci-après désigné(e)s "le PRENEUR" d'autre part,

(1) Quand ils interviennent ensemble, il y a solidarité, soit entre BAILLEURS, soit entre PRENEURS, dans les droits et obligations résultant respectivement à leur profit ou à leur encontre des stipulations du présent contrat.

I - OBJET DU CONTRAT ET ENTRÉE DANS LES LIEUX

1 DÉCLARATIONS PRÉALABLES

BAILLEUR et PRENEUR déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, règlement amiable, procédure de sauvegarde ou cessation de paiement, ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

Le BAILLEUR déclare en outre qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat.

2 LOCATION :

Le BAILLEUR donne en location à titre commercial au PRENEUR, qui accepte, aux charges, «conditions générales» et «conditions particulières» ci-après, le bien dont la consistance et la désignation sont établies aux «conditions particulières» des présentes, tel qu'il existe avec toutes ses dépendances. Le PRENEUR déclare en outre avoir pris connaissance des différents renseignements concernant le bien loué et figurant aux états annexés aux présentes (voir liste des pièces annexées en page 6). Si l'immeuble loué comporte une partie à usage d'habitation, la location est considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial. Il est interdit au PRENEUR d'utiliser à un titre quelconque la partie « habitation » des locaux loués pour les besoins de son commerce.

3 RÉGIME JURIDIQUE :

Les droits et obligations du PRENEUR et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations des présentes, par les articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce et les articles 33, 39 et 45 du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, ainsi que par les dispositions complémentaires et non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil. Si des modifications venaient à être apportées à ces divers textes, elles s'appliqueraient de plein droit aux présentes dans la mesure où elles seraient déclarées concerner les baux en cours et auraient un caractère impératif ou d'ordre public. Elles se substitueraient alors, le cas échéant, aux clauses contraires des présentes.

4 ÉTAT DES LIEUX : Le PRENEUR prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Il est réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du BAILLEUR, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

II - DURÉE DU CONTRAT

5 DÉTERMINATION DE LA DURÉE DU CONTRAT :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui figure aux «conditions particulières», et qui conformément à l'article L. 145-4 du Code de commerce ne peut être inférieure à neuf ans.

6 CONGÉ :

Conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce, si l'une des parties veut mettre fin au bail pour le terme fixé aux « conditions particulières », elle doit adresser un congé, par acte d'huissier, à l'autre partie pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Sauf mention expresse pour une durée ferme du contrat aux «conditions particulières», le PRENEUR a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvelle pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découlent pour le PRENEUR.

Il est rappelé par ailleurs que BAILLEUR et PRENEUR tiennent de l'article L. 145-4 du Code de commerce :

- pour le BAILLEUR, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-24 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble, de reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux s'ils ne sont pas affectés à cet usage d'habitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain;
- pour le PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, la faculté de donner congé dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-9 du Code de commerce. Cette mesure s'applique également à l'associé unique de l'EURL ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

7 TACITE RECONDUCTION :

Si aucune des parties ne s'est manifestée au terme du contrat, dans les conditions prévues à l'article L. 145-9 du Code de commerce, le contrat se poursuit par tacite reconduction aux mêmes conditions mais pour une durée indéterminée et chaque partie pourra dès lors y mettre fin à tout moment dans les conditions prévues au 1^{er} alinéa de l'article 6 "CONGÉ".

8 RENOUVELLEMENT :

Au terme du contrat, le PRENEUR souhaitant obtenir le renouvellement du bail, doit le faire dans les formes et conditions prévues aux articles L. 145-8 et suivants du Code de commerce.

9 RÉSILIATION :

Destruction des lieux loués :

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail est résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent bail peut 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, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Clause résolutoire :

La présente clause s'applique sans préjudice de la mise en œuvre de la clause d'inscription au FNIP visée au IV des présentes.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dont dépendent les locaux loués.

En cas de maintien dans les lieux par le PRENEUR, postérieurement à la date fixée par le Tribunal pour la cessation de sa jouissance, il serait redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal à deux fois le montant du loyer précédemment en vigueur, et ce jusqu'à son départ effectif.

III - OBLIGATIONS DES PARTIES

10 OBLIGATIONS DU PRENEUR :

Paiement du loyer :

Le PRENEUR paye le loyer de la manière définie aux présentes.

Charges, prestations, impôts et taxes :

En sus du loyer défini aux «conditions particulières», le PRENEUR rembourse au BAILLEUR sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

III - OBLIGATIONS DES PARTIES (suite)

Ces charges, prestations et taxes comprennent notamment :

- a) les taxes dites locatives (de voirie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'égoût, d'assainissement et de police),
- b) le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- c) le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :
 - frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts;
 - frais d'électricité et de chauffage des parties communes;
 - salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

Le montant de la provision exigible dès le premier terme ainsi que les modalités de participation du PRENEUR sont définies aux «conditions particulières». En outre, indépendamment des remboursements qu'il effectue au BAILLEUR, le PRENEUR paye tous impôts, contributions ou taxes, précisé(e)s aux «conditions particulières» et/ou le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il doit en outre en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Occupation :

Le PRENEUR occupe les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Garnissement et obligation d'exploiter :

Le PRENEUR maintient les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il doit en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et des paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Visites :

Le PRENEUR autorise le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, à pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR laisse visiter les lieux loués, 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 autorise pendant le même temps, le BAILLEUR à apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existe en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Cession, sous-location :

Il est interdit au PRENEUR :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire;
- de sous-louer en tout ou en partie;
- de mettre son fonds de commerce en location-gérance;
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le BAILLEUR à ladite cession, et non à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le PRENEUR reste garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Aucun apport ou cession ne peut être fait s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR. En outre, tous les titulaires successifs du présent bail sont tenus solidairement entre eux, au profit du BAILLEUR, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Réparations et travaux effectués dans les lieux loués :

Le PRENEUR souffre, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seraient exécutés dans les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le PRENEUR avise immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier et dont il est à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR dépose à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile 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. Il dépose à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Assurances :

Le PRENEUR fait assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il paye les primes ou cotisations et justifie du tout à première demande, supporte ou rembourse toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres LOCATAIRES ou copropriétaires. De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Entretien - réparations :

Le PRENEUR a la charge des réparations locatives et doit rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il doit notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les devantures, vitrines, fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, et boiseries.

Il est responsable des accidents causés par et à ces objets. Il prend toutes précautions contre le gel. Il fait procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage. Le PRENEUR est également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Travaux - aménagement - transformations par le PRENEUR :

Le PRENEUR ne peut opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation, les travaux doivent être exécutés par un homme de l'art et sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires sont à la charge du PRENEUR. Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les lieux loués restent, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR, ceci sans indemnité de sa part.

Maintien de l'immeuble conforme à sa destination :

Par dérogation à l'article 1719-2 du Code civil, les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux d'hygiène et de sécurité) est exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en serait de même à l'avenir si cette réglementation venait à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'était plus conforme aux normes réglementaires.

Respect des prescriptions administratives et autres :

Le PRENEUR se conforme aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché. S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR s'y conforme, comme il se conforme à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

III - OBLIGATIONS DES PARTIES (suite)

Réclamations des tiers ou contres des tiers :

Le PRENEUR fait son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai. Le PRENEUR fait son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoit directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

Gardiennage :

Le PRENEUR fait 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 détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués.

Interdictions diverses :

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

Toutefois, le PRENEUR peut apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le BAILLEUR et aux endroits indiqués par ce dernier. L'installation est faite aux frais et aux risques et périls du PRENEUR. Celui-ci veille à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il doit l'entretenir constamment en parfait état et est seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

Restitution des locaux :

A l'occasion de l'expiration du bail, le PRENEUR prévient le BAILLEUR de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à ce dernier d'effectuer les déclarations nécessaires auprès de l'administration fiscale. Le PRENEUR doit rendre les clés le jour de son déménagement, même si celui-ci a lieu avant l'expiration du terme en cours.

11 OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

Outre les obligations figurant les cas échéant aux «conditions particulières» des présentes (cf «Non concurrence et exclusivité»), le BAILLEUR s'oblige :

- à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture des locaux loués.
- à effectuer les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

IV - CLAUSE D'INSCRIPTION AU FNIP ⁽¹⁾

FNIP : Fichier National des Incidents de Paiement. – Section immobilier.

Cette clause fait partie intégrante du bail accordé par le BAILLEUR ou son mandataire ⁽²⁾.

Elle est acceptée par le LOCATAIRE désigné aux présentes de même que par leur(s) éventuelle(s) CAUTION(S) co-signataire(s) tenue(s) de régler en lieu et place du LOCATAIRE défaillant. Ils ne peuvent la récuser sous aucun prétexte.



Les paiements aux dates d'échéances des loyers, charges, et accessoires, tels que définis aux présentes, doivent être rigoureusement respectés.

En cas de retard de paiement, le BAILLEUR ou son mandataire ⁽²⁾ pourra, sans mise en demeure préalable, déclarer toute somme non réglée à l'échéance au FNIP Section Immobilier. Cette déclaration se fera soit auprès d'un agent immobilier adhérent au FNIP-IMMOCONTROLE ⁽³⁾, soit directement par le BAILLEUR s'il s'agit d'une personne morale adhérente au FNIP. Il appartiendra également au BAILLEUR de déclarer les règlements de régularisation auprès de ce dernier.

Il est rappelé qu'il ne peut y avoir compensation entre le montant du loyer (et des charges) et les fonds versés au titre du dépôt de garantie.

Ces fonds déposés en garantie doivent en effet servir, si nécessaire, à couvrir les frais de remise en état des locaux. Ils doivent être restitués après l'état des lieux de sortie et déduction faite des frais de remise en état éventuels, dans les délais fixés au présent bail ou à défaut par la loi.

Par conséquent, si le LOCATAIRE effectue une telle compensation arbitraire avec un loyer, les retards de paiement seront déclarés au FNIP.

En cas de contestation, le montant des loyers devra être déposé, à hauteur du montant contesté, exclusivement sur un compte séquestre créé à cet effet par le débiteur, qui en supportera les frais, le solde étant versé au BAILLEUR ou son mandataire.

En cas de non-paiement suite à une déclaration au FNIP l'incident sera inscrit. Cette information sera accessible à l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

(1) Clause conforme aux directives CNIL. Protection du débiteur. (2) pour les baux conclus par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

(3) Liste des agents adhérents sur www.securibail.fr

V - CLAUSES DIVERSES

12 TOLÉRANCES :

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

13 INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS :

Le BAILLEUR ne peut être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble. Il n'est pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions.

14 CLAUSE PÉNALE :

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire visée à l'article 9 «RESILIATION», ni à la clause d'inscription au FNIP visée au IV des présentes, le PRENEUR s'engage, en cas de non-paiement à l'expiration du délai d'un mois suivant le commandement de payer, à régler au BAILLEUR, en plus des loyers et charges réclamés, une pénalité représentant dix pour cent (10%) du montant de la somme due, ceci afin de couvrir le BAILLEUR des frais exposés par lui pour obtenir le règlement des sommes impayées, et sans que cette pénalité ne puisse être fixée à un montant inférieur à un mois de loyer, ce non compris les frais taxables légalement à la charge du PRENEUR. Cette clause pénale irréductible et forfaitaire est applicable huit jours après notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

15 FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, sont supportés et acquittés par le PRENEUR, qui s'y oblige.

16 ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile en leur demeure et/ou siège social respectifs.

I DÉSIGNATION DU BIEN LOUÉ :

Usage : ☐ commercial ☐ (ou) commercial et habitation **Type :** ☐ atelier ☐ bureau ☐ commerce ☐ entrepôt ☐ autre (préciser) : _____

Sis à : _____

Description précise des locaux loués (parties privatives, parties communes, modalité d'accès, annexes, équipements accessoires, immeubles par destination, partie à usage d'habitation le cas échéant, etc.).

Ce bien a fait ☐ (ou) n'a pas fait ☐ l'objet d'un règlement de copropriété (à annexer au contrat, le cas échéant).

II DESTINATION DU BIEN LOUÉ :

Il est destiné aux activités visées ci-après, à l'exclusion de toute autre utilisation :

III DURÉE DU CONTRAT :

_____ ANS (Durée comprise entre minimum 9 et maximum 12 années entières et consécutives) (Si le bail est d'une durée supérieure à 9 ans, le loyer de renouvellement du bail échappe au plafonnement prévu à l'article L. 145-34 du Code de commerce). Au delà de 12 ans le bail devrait être établi par acte notarié et publié au bureau des hypothèques).

Cette durée commencera à courir le : / / jusqu'au : / /

Très important, laisser barré l'alinéa suivant SAUF si vous cochez "Option durée ferme"

☐ **Option durée ferme** : si le PRENEUR renonce à sa faculté de résilier le bail tous les 3 ans en usant de la possibilité offerte par l'article L. 145-4 du Code de commerce, et comme prévu à cet article, les parties stipulent que la durée du bail est ferme, et que le PRENEUR ne peut le résilier à l'expiration de chaque période triennale.

IV CONDITIONS DE LA LOCATION :

Loyer :

☐ Si le loyer n'est pas soumis de plein droit, ou encore sur option du BAILLEUR, à la TVA, le montant du loyer annuel est fixé à la somme de (en toutes lettres) :

Conformément à l'article 1712 du Code Général des Impôts, la contribution sur les revenus locatifs (CRL), si elle est due :

☐ est supportée par le BAILLEUR.

☐ (ou) est supportée, de convention expresse, en totalité par le PRENEUR. En conséquence, celui-ci s'oblige et oblige tous ses successeurs successifs à rembourser au BAILLEUR, de façon à ce que celui-ci n'ait à connaître que l'occupant des lieux loués, le montant de la contribution ainsi payée, lors du terme de loyer qui suivra leur acquit.

☐ (ou) si le loyer est soumis de plein droit, ou encore sur option du BAILLEUR, à la TVA, le montant du loyer annuel HT est fixé à la somme de (en toutes lettres) :

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer ci-dessus, le montant de la TVA, ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le cas échéant, la partie à usage d'habitation non assujettie à la TVA est comprise dans le loyer ci-dessus pour un montant de :

☐ (ou) si le loyer n'est pas soumis de plein droit à la TVA, les parties déclarent opter pour ce régime, en application des dispositions du décret n° 67-1126 du 22 décembre 1967. Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'administration fiscale.

La «clause résolutoire» stipulée aux présentes s'applique en cas de non-respect des conditions de remboursement de la CRL ou de paiement de la TVA.

Modalités de paiement du loyer :

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ce loyer :

☐ par trimestre et d'avance en quatre termes égaux les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année,

☐ (ou) mensuellement et d'avance le premier de chaque mois,

et pour la première fois exceptionnellement

☐ ce jour,

☐ (ou) le jour indiqué au paragraphe « Dispense provisoire de paiement de loyer et de charges en cas de travaux » ci-après, s'il y est prévu une telle franchise.

Charges, prestations et taxes :

La participation du PRENEUR dans les charges, telle que définie aux «conditions générales», et à répartir entre les différents occupants de l'immeuble est calculée :

☐ en proportion de la surface réelle des locaux loués si la ventilation exacte est impossible

☐ (ou) au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété dans l'immeuble.

Ces charges, prestations et taxes font l'objet d'une provision payée avec le loyer et à la même échéance et fixée pour la 1ère année à la somme de (en toutes lettres) :

Le BAILLEUR adresse chaque année au PRENEUR, et un mois avant l'échéance de la régularisation, un décompte faisant ressortir la quote-part du PRENEUR dans chaque nature de charges. Cette reddition de compte donne lieu dès lors à rétablissement des sommes éventuellement dues en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Outre les charges prestations et taxes définies ci-dessus, et de convention expresse entre les parties, la taxe foncière est supportée :

☐ en totalité par le PRENEUR

☐ (ou) à moitié par le PRENEUR

☐ (ou) en totalité par le BAILLEUR

Loyer portable, intérêts de retard :

Tous paiements doivent être effectués au domicile 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 :

☐ n'est productive d'aucun intérêt au profit du BAILLEUR.

☐ (ou) est de plein droit et à dater de ladite échéance, productive au profit du BAILLEUR d'un intérêt conventionnellement fixé entre les parties à 10% par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Dispense provisoire de paiement de loyer et de charges en cas de travaux :

- ☐ aucun travaux ni aucune dispense de paiement de loyer et de charges n'est prévue
- ☐ (ou) le BAILLEUR consent une dispense de paiement de loyer et de charges au PRENEUR pour le temps à courir du jour de la date de signature du contrat,
jusqu'au : [][][][][][][][], au regard des troubles de jouissance que vont entraîner les travaux à réaliser à sa charge par le PRENEUR dans les locaux loués, travaux tels que décrits dans un état qui demeure annexé aux présentes. Cette franchise de loyer et charges et ces travaux réalisés par le PRENEUR ne peuvent être invoqués comme motif de défractionnement du loyer lors du renouvellement du présent bail. Le premier paiement du loyer et des charges aura donc lieu exceptionnellement le : [][][][][][][]

☐ Le loyer ci-dessus fixé est révisé à l'issue de chaque période triennale, conformément aux articles L. 145-37, L. 145-38 et R. 145-20 du Code de commerce, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE, ou, s'il est applicable, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) mentionné au 1er alinéa de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier.

L'indice de base ☐ ICC ☐ (ou) ILC est celui du : ☐ 1^{er} ☐ 2^e ☐ 3^e ☐ 4^e trimestre | | | |, soit | | | |.

L'indice de référence est celui publié au titre du _____ trimestre de l'année civile précédant la révision triennale. La demande en révision triennale doit être formée par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devant à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert. Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'est pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suit la demande en révision, le PRENEUR ne peut en profiter pour différer le paiement et il doit verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisis, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties. En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

- ☐ (ou) le réajustement du loyer se fait en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que :
- ☐ l'ICC ☐ (ou) l'ILC publié trimestriellement par l'INSEE. Il est précisé que la présente clause constitue une indexation annuelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce. L'indexation joue de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base est celui du : ☐ 1^{er} ☐ 2^e ☐ 3^e ☐ 4^e trimestre | | | | , soit | | | | .

Le réajustement se fait sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision. Chaque fois que par le jeu de cette clause le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, chaque partie peut saisir le juge afin qu'il adapte le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative. Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice de remplacement, ou le cas échéant d'un nouvel indice conventionnellement choisi.

Le BAILLEUR reconnaît avoir reçu du PRENEUR la somme de (en toutes lettres) : _____

_____, correspondant à un trimestre de loyer si le loyer est payable trimestriellement, et à un mois de loyers si le loyer est payable mensuellement, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques. Ce dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR. A chaque réajustement de loyer, il est diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à un terme de loyer.

Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou les immeubles adjacents

- ☐ l'un des commerces que le PRENEUR a déclaré exercer au paragraphe «DESTINATION DU BIEN LOUÉ» des «conditions particulières»,
☐ (ou) le(s) commerce(s) de :

Le PRENEUR ☐ ne verse pas de droit d'entrée ☐ (ou) verse ce jour au BAILLEUR une somme de (en toutes lettres) : _____

à titre de droit d'entrée.

Ce versement a le caractère d'une indemnité destinée à compenser la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au PRENEUR de la "propriété commerciale" ainsi que de l'exclusivité commerciale ci-dessus définie le cas échéant à l'article « Non concurrence et exclusivité ». En conséquence, et puisque cette somme ne peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyers, il n'en est pas tenu compte lors des révisions de loyers ultérieures, et le PRENEUR doit porter cette somme au bilan de son exploitation en valeurs immobilisées. Le loyer correspondant par ailleurs à la valeur locative des lieux, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître, il n'est également tenu aucun compte de ce versement lors de la fixation du loyer du bail renouvelé. Si le bail vient à être résilié par la faute du PRENEUR, le montant de l'indemnité reste définitivement acquis au BAILLEUR à titre de clause pénale.

En garantie du paiement de l'intégralité du loyer et des charges afférents au présent bail, et du respect des clauses de ce bail, le PRENEUR

- ☐ ne fournit pas de caution
- ☐ (ou) fournit une caution délivrée par acte sous seing privé en date du (date de l'acte) : | | | | | | | | | | à (lieu de signature de l'acte) : _____

par (nom et prénoms de la caution) :

Les parties ☐ requièrent ☐ (ou) ne requièrent pas l'enregistrement du présent acte au droit fixe prévu à l'article 739 du Code Général des Impôts.

Chacune des parties reconnaît avoir remis ou reçu en annexe aux présentes : ☐ Autres informations sur le bien loué (préciser).

- ☐ 1 plan des locaux loués
- ☐ 1 règlement de copropriété
- ☐ 1 note de renseignements d'urbanisme
- ☐ 1 dossier de diagnostic technique (remis contre accusé de réception)
- ☐ 1 état des servitudes grevant les lieux loués
- ☐ 1 état des lieux
- ☐ 1 descriptif des travaux à réaliser par le preneur
- ☐ 1 acte d'engagement de caution.

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu clés

RAYÉS NULS : mot(s) isolé(s) ligne(s) paraphé(e)s en marge par les parties.

- ☐ Autres clauses particulières (à annexer) dont les parties conviendraient (préciser) :

FAIT A :

le :

--	--	--	--	--	--	--	--

 en _____ originaux de : _____ pages chacun dont un pour chaque signataire et un pour l'enregistrement, le cas échéant.

Signature(s) précédée(s) de la mention «Lu et approuvé,
bon pour acceptation » et paraphe à chaque page.

Signature(s) précédée(s) de la mention «Lu et approuvé,
bon pour acceptation » et paraphe à chaque page.

Signature précédée de la mention «Lu et approuvé,
bon pour caution solidaire », paraphe à chaque page,
et engagement de caution solidaire annexé.