

par les présentes, Le Bailleur donne à bail à loyer, au Preneur qui accepte les biens ci-après désignés.

**localisation du bien** [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.] :

**désignation :**

Tels que lesdits biens existent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour avoir vérifié la parfaite adaptation à l'activité qu'il entend y exercer. Le Preneur accepte les lieux dans l'état où ils se trouvent.

• Le BAILLEUR déclare que la superficie du local objet des présentes est de (en m<sup>2</sup>) :

## RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'IMMEUBLE

- Le BAILLEUR a remis ce jour au preneur, qui le reconnaît, une copie du règlement de copropriété relatif à l'immeuble dont les biens objet des présentes dépendent. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et s'engage à respecter les règles contenues dans ce document.
- Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de règlement de copropriété relatif à l'immeuble, dont les biens objet des présentes dépendent.
- Le bien n'est pas soumis au statut de la copropriété.

## DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour la durée restant à courir du bail principal :

Qui commencera à courir le :  , pour se terminer le :

Le locataire pourra donner congé pour l'expiration de chaque période triennal du bail principal, moyennant un préavis de six mois notifié au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du bail initial, pour quelque cause que ce soit, mettra fin immédiatement à la sous-location, si bon semble au Bailleur.

## EFFET DE FIN DE BAIL

En cas de cessation pour une raison quelconque ou de non-renouvellement du présent bail, le preneur sera tenu, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des installations, du matériel, du mobilier et autres marchandises, de justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires. En fin de contrat, qu'elle qu'en soit la cause, le preneur rendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, et il règlera le montant des réparations qui pourraient être dû par lui ou rendues nécessaires de son fait ou du fait de ses préposés, ou de tiers dont il est responsable. Le PRENEUR rendra les clés des locaux loués au jour de la fin du bail ou au jour du déménagement si celui-ci a lieu plus tôt et un état des lieux sera dressé. Lors de la remise des clés, le PRENEUR transmettra au BAILLEUR l'ensemble des justificatifs liés à l'entretien des équipements et installation, notamment ceux visés dans le présent bail.

## DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens présentement loués devront être utilisés à l'usage de :

Étant précisé que le preneur devra exercer de manière permanente durant la période estivale et paisible dans les lieux loués la totalité des activités susvisées.

Le Preneur ne pourra sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur changer la destination des lieux loués, ni la nature de l'activité exploitée dans les locaux.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus, ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-60 du Code de commerce.

En tant que de besoin, le Bailleur déclare sous sa responsabilité que l'activité qui sera exercée par le Preneur dans les biens objet des présentes ne fait pas l'objet d'interdictions de par les règles applicables à la copropriété.

Pour sa part, le Preneur déclare disposer des qualifications, autorisations et diplômes requis pour l'exploitation des activités sus-relatées.

La destination des biens loués est conforme au bail initial.

Le preneur utilisera les locaux de façon paisible et conforme aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter, sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

## ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article 3, I-3° de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite "Loi Pinel" et notamment de l'obligation d'établir un état des lieux contradictoire au moment de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi 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.

Par ailleurs, en cas de cession de bail, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, dont le coût sera à la charge du locataire ; un exemplaire devra être remis au Bailleur.

Un état des lieux :

sera établi par les parties au jour de l'entrée en jouissance du Preneur ;  a été établi et demeure ci-annexé.