

## **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel de (en lettres et en chiffres, Euros hors taxes) :

payable d'avance le premier jour de chaque :

et pour la première fois le 1<sup>er</sup> :

- Le loyer est assujetti à la TVA à la charge du preneur :  Oui /  Non

Il est également convenu entre les parties que : tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleure, ou dans les bureaux de son mandataire et ne seront valablement effectués qu'en moyens légaux de paiement ; à défaut de paiement de toute somme due huit jours après son échéance, le Preneur devra payer en sus dix pour cent du montant de la somme due, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Code de procédure civile.

- En cas de changement du taux de T.V.A. en cours de bail, le nouveau taux sera substitué purement et simplement à l'ancien, de manière à ce qu'il ne résulte pas de diminution de loyer pour le Bailleure.

## **RÉVISION ET INDEXATION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé en plus ou en moins tous les ans en fonction des variations de l'ILC (indice des loyers commerciaux, pour les activités commerciales ou artisanales) ou de l'ILAT (indice trimestriel des loyers des activités tertiaires) selon le type d'activité effectivement exercé dans les locaux.

- l'ILC
- lLAT

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce. La variation du loyer sera automatique et n'est subordonnée à aucune condition.

Le fait de ne l'avoir pas calculée ni réclamée immédiatement pour quelle que cause que ce soit, n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec un effet rétroactif.

En conséquence, le fait pour le Bailleure de ne pas appeler le nouveau montant du loyer, postérieurement à une ou plusieurs échéances annuelles, ne saurait en aucun cas constituer une renonciation à ce droit.

Le Bailleure ayant la faculté de solliciter à tout moment la régularisation des sommes dues à ce titre. Le Preneur devant s'exécuter à première demande du Bailleure.

L'indice de base à retenir est le dernier publié à la date d'effet des présentes soit :

## **DÉPÔT DE GARANTIE**

Le Preneur verse au Bailleure ou à son représentant la somme de (en Euros) :

Cette somme est ainsi remise au Bailleure à titre de nantissement. Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts sauf si le montant demandé est supérieur à deux termes de loyers.

Cette somme restera entre les mains du Bailleure jusqu'à l'expiration du bail et justifications par le Preneur, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du Preneur.

Le Bailleure s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au Preneur déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque le Preneur aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleure sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts. En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleure.

## **SOLIDARITE - INDIVISIBILITÉ**

En cas de décès du Preneur, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du précédent, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, lesdits héritiers supporteront les frais de significations à leur frais en vertu de l'article 877 du Code civil.

## **IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT**

Il est ici rappelé au Preneur l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de copreneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit.
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

## **INFORMATION SUR LE DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR A BAIL COMMERCIAL "LOI PINEL"**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, créant un droit de préférence au profit du Preneur à bail commercial en cas de vente par le Bailleur des locaux loués à bail.

### **DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR**

Un droit de préférence est reconnu au Bailleur et ses descendants à égalité de condition, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait.

Le droit de préférence s'imposera aux cessionnaires successifs pendant toute la durée du bail, de ses tacites prolongations, de ses prorogations et de ses éventuels renouvellements.

En cas de mise en oeuvre du droit de préférence, la cession devra être régularisée dans le mois qui suit la décision du Bailleur. Les dispositions du droit de préférence s'appliqueront quelles que soient la forme et les modalités de la cession, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable, adjudication, hors transmission à titre gratuit.

Dans le cas d'une adjudication, le droit de préférence devra être obligatoirement mentionné dans le cahier des charges de l'adjudication.

### **DROIT D'OPTION**

En cas d'exercice du droit d'option par le Preneur tel que prévu par l'article L145-57 du Code de commerce, le Bailleur sera en droit de demander des dommages et intérêts équivalents à un terme de loyer pour compenser le préjudice subi à raison de la procédure en fixation du loyer du bail renouvelé.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

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

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Preneur ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Le ténement loué entre dans le champ des dispositions de l'article L125-5 du code de l'environnement. Il est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Est annexé la fiche synthétique sur l'état des risques naturels et technologiques majeurs de

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions de cette fiche par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

En connaissance de cause, elles requièrent le rédacteur d'établir l'acte, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et le décharge de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

L'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi déclaré.

## **INFORMATION RELATIVE A LA PRESENCE D'AMIANTE**

En application du Code de la Santé publique, du décret 2006-1072 du 25/08/2006, du décret 2011-629 du 03/06/2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâties, des arrêtés du 12/12/2012 et en application des articles R.1334-22 ou R.1334-28 du Code de la Santé Publique, un diagnostic Amiante a été établi. Le rapport fait état de :

## **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Selon l'article L.134-3 du Code de la Construction et de l'Habitation complété par l'article L.134-2-1 rédigé comme suit :

"Art. L134-3-1. En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L.134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique."

Conformément aux dispositions légales en vigueur, il est annexé un Diagnostic de Performance Energétique qui a été visé par les parties qui le reconnaissent.

## **LUTTE CONTRE LES TERMITES**

Le Bailleur et le Preneur déclarent connaître les dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi n°99-741 du 8 juin 1999 codifiée dans le Code de la construction et de l'habitation en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble,
- l'obligation, en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée et, dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le Bailleur déclare n'avoir jamais été dans l'obligation d'effectuer une telle déclaration, et qu'à sa connaissance aucun preneur antérieur n'a effectué une telle déclaration ni ne l'a informé qu'il devrait la faire.

## **PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

Le Bailleur ne traite que les données personnelles recueillies auprès du Preneur et nécessaires à l'exécution du contrat de Bail, incluant aussi bien les données qui lui ont été communiquées lors de la conclusion du contrat que celles qui lui ont été transmises dans le cadre de l'exécution de ce contrat.

Ces données sont collectées et traitées par le Bailleur aux fins suivantes :

- la prospection, la production, la gestion et le suivi des demandes et de la relation avec le Preneur,
- la prise de contact rapide pour toutes questions concernant le contrat de Bail et le traitement des éventuelles réclamations liées au contrat de Bail dans les plus brefs délais,
- la rédaction d'actes se rattachant directement ou indirectement au Bail
- la facturation et à la comptabilité et plus généralement tout ce qui a trait à l'exécution du Bail,
- la sécurisation et le contrôle éventuels de l'accès aux locaux loués,
- l'estimation de la valeur des locaux loués,
- le cas échéant, la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption.

Le traitement de ces données est limité à leur finalité et elles seront supprimées des bases du Bailleur, dans les délais réglementaires, lorsqu'elles ne seront plus nécessaires.

Le Preneur s'engage à informer les personnes physiques concernées de l'existence de ce traitement de données à caractère personnel par le Bailleur et de ses finalités.

Il s'engage également à les informer que, conformément à la législation et la réglementation en matière de protection des données à caractère personnel :

- elles disposent d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition pour motifs légitimes des données les concernant et qu'elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données à caractère personnel après leur décès ;
  - elles peuvent exercer leurs droits pour les traitements mis en oeuvre à des fins de gestion administrative des contrats auprès du responsable du traitement des données (RTD) du Bailleur par courrier à l'adresse suivante :
- Elles peuvent exercer leurs droits pour les traitements mis en oeuvre à des fins de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme par courrier auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.

Les Parties reconnaissent avoir pleine et entière connaissance des obligations de la législation et de la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel qui s'appliquent à elles, et s'engagent à remplir leurs obligations respectives.

## ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité d'enregistrement.

## FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

À la charge :

Négociation H.T.

Rédaction de bail H.T.

Constat d'état des lieux H.T.

TOTAL H.T.

T.V.A.

**TOTAL T.T.C.**

## RÉSILIATION ET CLAUSES RÉSOLUTOIRES

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur ; chacune d'elles est condition déterminante, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté. À défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou de ses accessoires ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail, notamment les clauses :

DESTINATION DES BIENS LOUES, CHARGES ET CONDITIONS, ENTRETIEN, REPARATIONS ET AMELIORATIONS, CONSTRUCTIONS, OCCUPATION - JOUSSANCE, VISITE DES LIEUX, CESSION - SOUS-LOCATION, TRAVAUX, ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - ERP, CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES, ASSURANCES, LOYER, REVISION ET INDEXATION DU LOYER, DEPOT DE GARANTIE, SOLIDARITE - INDIVISIBILITE, DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement si bon semble au Bailleur.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le Preneur acceptant dès à présent que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou des ayants droit jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer majoré de 50 %. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

## PIÈCES JOINTES

Ces documents seront annexés aux présentes pour en faire partie intégrante. En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui a le numéro d'ordre le plus élevé prévaudra. Les documents contractuels comprennent outre le bail :

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Plan d'ensemble  | <input type="checkbox"/> règlement de copropriété | <input type="checkbox"/> Rapport amiante   |
| <input type="checkbox"/> DPE  | <input type="checkbox"/> ERRIAL                   | <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire   |
| <input type="checkbox"/> un état des risques et pollution des sols                                      | <input type="checkbox"/> BASIAS                   | <input type="checkbox"/> Kbis (de moins de trois mois)   |
| <input type="checkbox"/> Plomb  | <input type="checkbox"/> État des lieux           | <input type="checkbox"/> Annexe environnementale (locaux de plus de 2000m <sup>2</sup> )                               |
| <input type="checkbox"/> Etat prévisionnel des travaux envisagés et état récapitulatif travaux réalisés |   | <input type="checkbox"/> Inventaire des catégories de charge, impôts, taxes et redevances mises à la charge du Preneur |
| <input type="checkbox"/>  |   |  |