

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un loyer annuel de (en lettres et en chiffres), euros hors taxes : de manière à ce qu'il ne résulte pas de diminution de loyer pour le Bailleur.

payable d'avance le premier jour de chaque : et pour la première fois le 1<sup>er</sup> :

• Le loyer est assujéti à la TVA à la charge du preneur : ☐ Oui / ☐ Non

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur, 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 Nouveau 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 Bailleur.

## RÉVISION ET INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera éventuellement révisé en plus ou en moins tous les ans en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. sur la base de 100 au quatrième trimestre 1953. L'indice de base à retenir est le dernier publié à la date d'effet des présentes.

## DÉPÔT DE GARANTIE

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

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts (si elle est inférieurs ou égale à deux termes de loyer), ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et sera restituée au preneur en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le preneur pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit. En cas de variation du loyer, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

### CHARGES

Le Preneur devra rembourser au Bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales relatives à l'entretien et au fonctionnement des locaux loués. Il remboursera également les taxes et charges de toute nature applicables au local loué : taxe de droit de bail, taxe additionnelle, droits de voirie, etc.

Le paiement de ces charges récupérables s'effectuera par provisions exigibles avec chaque terme de loyer.

Pour la première année, ces provisions seront par mois, de :

Ces provisions seront réajustées annuellement en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.

## ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, tel qu'il résulte de l'état des lieux annexé au présent bail. Si l'état des lieux ne peut être effectué à l'amiable, il est 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 (L. n° 86-1290, 23/12/86, art. 57 B, créé par L. 2014-626, 18/06/14, art. 16, I).

## ENTRETIEN ET RÉPARATION

Le logement doit respecter les caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. A défaut, le bailleur s'oblige à procéder sans délai aux travaux nécessaires au respect des caractéristiques de décence précitées.

Le Preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien. Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de la clientèle. A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il devra répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux loués. Il prendra à sa charge exclusive l'entretien courant des lieux loués et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des opérations locatives définies par le décret 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vices de constructions, cas fortuit ou force majeure.

Il fera ramoner, s'il y a lieu, les cheminées et conduits de fumée à ses frais par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règles administratives et également en fin de jouissance.

Il devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble. Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts de la part de tiers ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le Bailleur ou son mandataire de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à se produire dans les locaux loués, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur. Le Bailleur s'oblige de son côté à n'exécuter et prendre en charge que les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil. Le Preneur souffrira, pendant la durée de la jouissance, que le Bailleur fasse exécuter aux biens loués tous travaux, quand bien même ceux-ci dureraient plus de quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il devra également supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exercice de son activité et sauf le recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

## **AMÉLIORATIONS**

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations, réparations ou améliorations de toutes natures, nécessitées par l'exercice, dans les conditions légales, de son activité, que ces travaux soient décidés par lui ou imposés par une législation quelconque ou toute autorité, notamment administrative ou professionnelle, le tout de manière à ce que le Bailleur n'ait à subir aucune conséquence quelle qu'elle soit et notamment financière de ce chef. Il s'en suit que le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte exiger de la part du Bailleur aucun travaux quels qu'ils soient, (y compris les aménagements, modifications et réparations touchant au gros oeuvre et entrant dans le champ d'application de l'article 606 du code civil), ni aucune indemnité, pour la mise en conformité des locaux avec les prescriptions impératives régissant son activité.

Il ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformations ou d'améliorations qui seront faits par le Preneur ne donneront lieu à son profit à aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur, ce qu'il aura toujours le droit de faire même s'il a autorisé les travaux.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporés aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la partie à laquelle ils sont attachés.

## **OCCUPATION - JOUISSANCE**

Le Preneur devra jouir des biens loués de manière raisonnable (en bon père de famille) suivant leur destination. Il devra exploiter personnellement et en permanence son activité, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles. Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs, et fumées, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, et règlements sanitaires de voiries, d'hygiène, de salubrité et de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet. Il respectera le règlement intérieur de l'immeuble affiché dans les parties communes des immeubles collectifs ; se conformera à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales de copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécutera strictement toutes les dispositions.

L'apposition des plaques professionnelles devra être effectuée en conformité des habitudes concernant l'immeuble. Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, de matériel, en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.

## **CESSION - SOUS-LOCATION**

Le preneur pourra céder le présent bail, mais uniquement à un successeur dans la profession. Il ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Toutes cessions ou sous-locations régulièrement autorisées seront faites à charge par le Preneur, de demeurer garant et répondant solidaire avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux, ou le sous-locataire du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

## **CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES**

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toutes natures, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il remboursera au Bailleur le droit de bail, et éventuellement la taxe additionnelle au droit de bail, à moins que le loyer ne soit soumis à la TVA.

Il supportera les charges de toute nature de l'immeuble, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Ces charges feront l'objet de provisions payables en même temps que le loyer, la régularisation intervenant en fin d'exercice. Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus ; le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

## **ASSURANCES**

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, les risques professionnels de l'exercice de son activité, ses objets mobiliers, matériels et marchandises, risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, le dégât des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous les risques quelconques.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du Bailleur.

Si l'activité effectivement exercée dans les lieux loués par le Preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant des primes supplémentaires.

En cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les Compagnies d'assurances, formeront, aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'à remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

## **VISITE DES LIEUX**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous les entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant la période de trois mois précédant la date prévue pour le départ du preneur, de 13 heures à 17 heures les jours ouvrables. Il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période. Il devra les laisser visiter dans les mêmes conditions en cas de mise en vente de l'immeuble.