

## IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions de l'article 3-2 du décret N°53-960 du 30 Septembre 1953 au Preneur qui accepte les biens ci-après désignés.

## SITUATION ET DÉSIGNATION

**localisation du logement** (adresse / bâtiment / étage / porte, etc.) :

**désignation :**

## 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.

## DURÉE

Tels que lesdits biens existent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de :

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

Étant entendu que la durée fixée ci-dessus ne peut excéder 36 mois. Les parties entendant déroger aux dispositions du Code de commerce portant statut général des baux commerciaux. Code de commerce, article L145-5

Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre ("Du bail commercial" ndlr) à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

Lorsque le bail est conclu conformément au premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, 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 locataire.

## DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens présentement loués devront être utilisés exclusivement à usage de :

## ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur devra prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit ; il devra les entretenir et les rendre en fin de location en état de réparations locatives, et conformes au plan primitif ou à la désignation ou à l'état des lieux.

## ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le Preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, y compris les peintures, fermetures, plomberies. Seront également exclusivement à sa charge toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, glaces ou rideaux de fermeture. Il fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état, de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires.

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 sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble. Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigences administratives, il serait entièrement à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur. 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 viendrait 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'exploitation du fonds de commerce 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.

## **CONSTRUCTIONS**

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation écrite du Bailleur. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur même avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'à la fin du présent bail. L'accession du Bailleur, quand elle se réalisera, ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité au Preneur.

## **OCCUPATION - JOUISSANCE**

Le Preneur devra jouir des biens loués 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 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**

Il ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués, ni céder son droit à la présente location, sous peine de résiliation 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. Il remboursera en outre la taxe foncière au Bailleur.

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.