

## LOYER

### Fixation du loyer initial :

Montant du loyer mensuel, en Euros :

payable d'avance le premier jour de chaque :

Il est également convenu entre les parties que : 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.

## MODALITÉS DE RÉVISION :

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé chaque année à la date anniversaire de prise du bail selon l'indice suivant : l'indice du coût de la construction.

Date ou trimestre de référence : le dernier indice publié.

## 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 RÉCUPÉRABLES

Les charges sont à régler en même temps que le loyer mensuel.

Les charges récupérables comprennent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les charges de copropriété récupérables sur le locataire.

## MODALITÉ DE REGLEMENT DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

### ☐ A. Charges réelles :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☐ Paiement périodique des charges sans provision

Montant mensuel des charges :

### ☐ B. Charges forfaitaires :

Montant mensuel des charges :

#### • Modalité de paiement :

• périodicité du paiement : ☐ trimestrielle ☐ mensuelle \* paiement : ☐ à échoir

• date ou période de paiement :

• le cas échéant, lieu de paiement :

• Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Détail :

• Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :

• Provisions/forfait de charges :

Soit un total 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. 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.

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 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 occupation des lieux loués.

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'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 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 en bon père de famille suivant leur destination.

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.

Toutefois s'il s'agit d'un local ou d'un emplacement destiné à garer un véhicule de tourisme, il ne l'utilisera que pour cet usage. Dans ce cas il devra assurer son véhicule contre l'incendie, les explosions et le vol et en justifier auprès du Bailleur.

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, les taxes locatives et autres de toutes natures, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il remboursera au Bailleur le droit de bail, le cas échéant.

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, 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. 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.

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 préavis, 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.

## FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

|               |                                |  |
|---------------|--------------------------------|--|
| A la charge : | Négociation H.T.               |  |
|               | Rédaction de bail H.T.         |  |
|               | Constat d'état des lieux H.T.  |  |
|               | Total des honoraires H.T.      |  |
|               | T.V.A.                         |  |
|               | <b>TOTAL HONORAIRES T.T.C.</b> |  |

## RÉSILIATION ET CLAUSES RÉSOLUTOIRE

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur ; chacune d'elles est condition déterminante, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté. A 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, 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, et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués et, 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.