

CESSION - SOUS-LOCATION

Il ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au bail, sans avoir obtenu au préalable l'agrément exprès et écrit du cessionnaire par le Bailleur. Dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur et un exemplaire original portant la signature manuscrite des parties de chaque cession devra être remise au Bailleur sans aucun frais pour lui, dans le mois de la signature, à peine de résiliation des présentes si bon semble audit 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, pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail ou de fonds de commerce.

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.

Code de commerce, article L145-40-2

Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le BAILLEUR informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le BAILLEUR communique à chaque locataire :

- 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances

Charges de copropriété ayant un caractère locatif payées par : ☐ Le BAILLEUR ☐ Le PRENEUR

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères payée par :

☐ le BAILLEUR et intégralement récupérable sur le PRENEUR ☐ Le BAILLEUR

☐ Taxe sur la valeur ajoutée payée par le PRENEUR au BAILLEUR en même temps que le loyer.

☐ Toutes les charges afférentes aux services rendus et liés à l'usage privatif des différents éléments du bien loué seront supportées par le PRENEUR.

☐ Autres charges au BAILLEUR, à préciser :

☐ Autres charges au PRENEUR à préciser :

Montant total de la provision sur charges mensuelle payée par le preneur en même temps que le loyer (régularisation annuelle) :

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 LOUÉS

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.