***Juillet 2017***

***ATTENTION***

***Ce document est une trame susceptible d’être adaptée par l’agent immobilier à chaque situation ou dossier. Il ne pourra être utilisé en l’état. En conséquence, la responsabilité de l’UNIS ne pourra être engagée du fait de son utilisation.***

BAIL COMMERCIAL TYPE - IMMOBILIER D’ENTREPRISE[[1]](#footnote-1)

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

###### (Personne physique) ***M.*** (*Etat civil du ou des BAILLEUR(s),* époux communs en biens, indivisaires, usufruitier et nu-propriétaire, etc…)

###### (Personne morale) ***La société*** (forme, siège social, capital, immatriculation au registre du commerce, représentant et son habilitation)

Ci-après dénommée **« *LE BAILLEUR »***

**D’UNE PART**

**ET**

###### (Personne physique) ***M.*** (Etat civil du ou des PRENEURs)

###### (Personne morale) ***La société*** (forme, siège social, capital, immatriculation au registre du commerce, représentant et son habilitation).

*(Le cas échéant)* M…………… agissant tant en son nom personnel qu’en qualité d’associé fondateur de la société en cours de constitution dont le siège social sera situé

Et qui s’oblige à communiquer au BAILLEUR dans un délai de trois mois à compter de la signature des présentes, l’extrait K-bis justifiant de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Ci-après désignée par les termes **« *LE PRENEUR »***

**D’AUTRE PART**

En présence et avec le concours **du Cabinet/de l’agence** ……………………………… *(Forme, siège social, capital, immatriculation au registre du commerce, représentant et son habilitation)* représenté par …….. en sa qualité de…………….…………………………………………… titulaire de la carte professionnelle n°………………., délivrée par la préfecture ………………………………………… et garantie par ……. pour un montant de………………………………………euros.

Ci-après désignée par les termes **« *L’INTERMEDIAIRE »*** *(Clause à supprimer si le bail est rédigé par l’administrateur de biens, sans qu’il y ait de prestation d’entremise).*

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

[BAIL COMMERCIAL TYPE - IMMOBILIER D’ENTREPRISE 1](#_Toc511232258)

[Préambule 6](#_Toc511232259)

[Désignation des locaux 6](#_Toc511232260)

[Etat des lieux 6](#_Toc511232261)

[Autorisations administratives 6](#_Toc511232262)

[Destination – activité 7](#_Toc511232263)

[1. Destination 7](#_Toc511232264)

[2. Activité 7](#_Toc511232265)

[3. Permanence d’exploitation 7](#_Toc511232266)

[4. Autres locaux de l’ensemble immobilier 7](#_Toc511232267)

[Garnissement 7](#_Toc511232268)

[Durée et prise d’effet 8](#_Toc511232269)

[1. Date d’effet du bail : 8](#_Toc511232270)

[2. Durée du bail 8](#_Toc511232271)

[Conditions d’occupation – Utilisation des parties communes et des parties privatives 8](#_Toc511232272)

[1. Conditions générales d’occupation 8](#_Toc511232273)

[2. Utilisation des parties privatives et communes 9](#_Toc511232274)

[Loyer 11](#_Toc511232275)

[Indexation 12](#_Toc511232276)

[Modalités de paiement et Règlements 12](#_Toc511232277)

[1. Modalités de paiement 12](#_Toc511232278)

[2. Règlements 13](#_Toc511232279)

[Dépôt de garantie 14](#_Toc511232280)

[1. Montant et objet 14](#_Toc511232281)

[2. Indexation du dépôt de garantie 14](#_Toc511232282)

[3. Restitution du dépôt de garantie 14](#_Toc511232283)

[4. Procédure collective et Dommages intérêts 14](#_Toc511232284)

[Cautionnement 14](#_Toc511232285)

[Charges et prestations - impôts, taxes et redevance 15](#_Toc511232286)

[1. Principes 15](#_Toc511232287)

[2. Charges et prestations – impôts, taxes et redevance 15](#_Toc511232288)

[3. Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail - Sommes dues par le PRENEUR 18](#_Toc511232289)

[4. Montant - assiette de calcul des charges et impôts facturés - répartition 19](#_Toc511232290)

[5. Paiement des charges 20](#_Toc511232291)

[6. Justificatifs de répartition des dépenses 20](#_Toc511232292)

[7. Sommes dues par le BAILLEUR 20](#_Toc511232293)

[Travaux – mises en conformité - réparations – embellissements 21](#_Toc511232294)

[1. Livraison des locaux – travaux d’aménagement 21](#_Toc511232295)

[2. Exécution de travaux dans les locaux 21](#_Toc511232296)

[3. Exécution de travaux hors des locaux 21](#_Toc511232297)

[4. Equipements communs 21](#_Toc511232298)

[5. Mobiliers et décorations 21](#_Toc511232299)

[6. Travaux imposés par des dispositions législatives ou règlementaires 21](#_Toc511232300)

[7. Travaux effectués par le PRENEUR 22](#_Toc511232301)

[8. Travaux demandant une autorisation du BAILLEUR 22](#_Toc511232302)

[9. Architecte et Bureau d’études techniques (BET) 22](#_Toc511232303)

[10. Travaux devenant la propriété du BAILLEUR 22](#_Toc511232304)

[11. Divers équipements restant la propriété du PRENEUR 22](#_Toc511232305)

[12. état récapitulatif ET PREVISIONNEL 22](#_Toc511232306)

[Informations environnementales et Diagnostics 23](#_Toc511232307)

[1. État des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS) 23](#_Toc511232308)

[2. Information sur les risques de pollution des sols 23](#_Toc511232309)

[3. Sinistres 23](#_Toc511232310)

[4. Diagnostic de performance Energétique (DPE) 23](#_Toc511232311)

[5. Amiante 23](#_Toc511232312)

[ICPE et Pollution 23](#_Toc511232313)

[1. ICPE 23](#_Toc511232314)

[2. Pollution 25](#_Toc511232315)

[Déchets 25](#_Toc511232316)

[Cession – nantissement – sous-location – location-gérance 26](#_Toc511232317)

[3. Cession 26](#_Toc511232318)

[2. Nantissement 26](#_Toc511232319)

[4. Sous-location 26](#_Toc511232320)

[5. location-gérance 27](#_Toc511232321)

[Assurances 27](#_Toc511232322)

[1. Engagements respectifs du BAILLEUR et du PRENEUR. 27](#_Toc511232323)

[6. Renonciations à recours 28](#_Toc511232324)

[7. Obligations du PRENEUR relatives aux Assurances souscrites par le BAILLEUR. 28](#_Toc511232325)

[8. Obligations du PRENEUR relatives aux assurances qu‘il a souscrites. 29](#_Toc511232326)

[Sinistres 29](#_Toc511232327)

[1. Destruction des locaux 29](#_Toc511232328)

[2. Sinistre partiel 29](#_Toc511232329)

[3. Remise en état 29](#_Toc511232330)

[4. Loyer durant la remise en état 29](#_Toc511232331)

[5. Impossibilité de remise en état 29](#_Toc511232332)

[Procédure collective 29](#_Toc511232333)

[Faculté de substitution et de division 30](#_Toc511232334)

[1. Substitution 30](#_Toc511232335)

[2. Division 30](#_Toc511232336)

[Droit de préemption du PRENEUR en cas de vente des locaux loués 30](#_Toc511232337)

[1. Notification initiale 30](#_Toc511232338)

[3. Seconde notification 31](#_Toc511232339)

[Pénalités et intérêt de retard 31](#_Toc511232340)

[Clause résolutoire 31](#_Toc511232341)

[1. Période antérieure à la date de prise d'effet du bail 31](#_Toc511232342)

[2. Période postérieure à la date de prise d'effet du bail 32](#_Toc511232343)

[3. En cas de résiliation 32](#_Toc511232344)

[4. En cas de non-résiliation 32](#_Toc511232345)

[Restitution des locaux 32](#_Toc511232346)

[1. Justificatifs avant restitution 32](#_Toc511232347)

[5. Restitution 32](#_Toc511232348)

[6. Etat des lieux de sortie 33](#_Toc511232349)

[Indemnité d’occupation 33](#_Toc511232350)

[1. En cas d’immobilisation des locaux loués, pour travaux suite à restitution 33](#_Toc511232351)

[7. En cas de maintien sans droit ni titre dans les locaux loués 33](#_Toc511232352)

[Visite des locaux 34](#_Toc511232353)

[Changement d’état 34](#_Toc511232354)

[Tolérances 34](#_Toc511232355)

[Indivisibilité 34](#_Toc511232356)

[Enregistrement 34](#_Toc511232357)

[Frais 34](#_Toc511232358)

[Attribution de compétence juridictionnelle 34](#_Toc511232359)

[Election de domicile attribution de compétence 35](#_Toc511232360)

[ANNEXES 35](#_Toc511232361)

Préambule

Le BAILLEUR fait bail et donne loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu’aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage, de celles de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n°2014-1317 du 03 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

Le bail et ses annexes s’appliquent tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'a ses éventuels renouvellements et tacites prolongations.

Désignation des locaux

*Enumérer ici les différents locaux objets du bail, avec le plus de précisions possibles, et en renvoyant, à chaque fois que la situation le permet, à un plan qui demeurera annexé au bail, en précisant en outre, si l’immeuble est en copropriété, le numéro des lots concernés.*

*Il est en outre préférable désormais, en cas d’immeuble comportant plusieurs locaux, mais non en copropriété, d’indiquer pour les besoins de la répartition des charges, la superficie des locaux.*

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, et les acceptant dans l’état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d’aucune sorte.

Les parties conviennent expressément que les locaux, objet du présent bail, forment un tout indivisible.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan annexe avec les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent, les Parties conférant expressément au loyer, un caractère forfaitaire tenant compte de différents éléments composant les locaux loués.

Etat des lieux

Conformément à l’article L 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux établi contradictoirement entre les parties *(ou par un tiers mandaté par les parties, ou à défaut, 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)* est annexé au présent contrat *(ou a été remis à chacune des parties qui en conservera un exemplaire).*

Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail.

A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR, celui-ci sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

Les modalités d’élaboration de l’état des lieux d’entrée telles que prévues ci-dessus, s’appliqueront de la même façon à l'égard du cessionnaire, acquéreur et ou légataire/donataire en cas de cession du droit au bail, de cession ou mutation titre gratuit ou onéreux du fonds exploité par le PRENEUR emportant transmission du droit au bail.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les Parties à l’occasion de la libération des locaux loués.

Autorisations administratives

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l’obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à l’exploitation de son activité dans les locaux, objet des présentes.

Le BAILLEUR ne sera tenu d'aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient être par ailleurs nécessaires au PRENEUR à quelque titre que ce soit, en particulier, tant pour son exploitation, que pour son activité au sein des locaux loués le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l’obtention de ces autorisations ou, en cas de non-opposition à déclaration préalable ; il en sera de même en cours de bail.

Destination – activité

1. Destination

Les locaux, objet du présent bail, sont destinés à l’usage exclusif de ……

1. Activité

Par dérogation expresse à l’article 1719-2 du Code Civil, le PRENEUR s’engage à prendre à sa charge exclusive l’ensemble des travaux qui seraient requis ou imposés par l’Autorité Administrative ou par toute législation ou règlementation à venir pour l’exercice de son commerce dès lors que ces travaux ne sont pas de la nature de ceux relevant de l’article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR fera son affaire des capacités d'accueil des lieux telles qu'elles résultent de la disposition des lieux, de la réglementation en vigueur, de la classification des locaux et des dispositions constructives.

Le PRENEUR s’engage à respecter dans la réalisation de son implantation les règles relatives au droit du travail et au besoin celles concernant les établissements recevant du public, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

Il s’engage à consulter lors de l'établissement de son projet d‘aménagements les services administratifs et si besoin est, les services de l’urbanisme compétents et à garantir le BAILLEUR de toute réclamation ou injonction qui serait formulée au sujet du nombre de personnes admises dans les locaux pris à bail.

Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter a ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux concernant les locaux loués et/ ou, s’il y a lieu, à assumer la charge financière de travaux imposes sur les parties communes du fait de son activité, y compris ceux qui seraient présentement ou dans le futur, exigés par l'Administration et/ou une nouvelle règlementation notamment en matière de droit du travail et/ou d'accessibilité, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet, étant précisé que cette prise en charge comprend tout à la fois, les travaux d’aménagement des abords des locaux loués ainsi que les travaux d’aménagement intérieurs desdits locaux loués sous la réserve que ces travaux ne relèvent pas de l’article 606 du Code civil, restant a la charge du BAILLEUR ainsi qu’il sera dit ci-après.

1. Permanence d’exploitation

Le PRENEUR s’engage à maintenir les locaux loués en état permanent d’exploitation personnelle, effective et normale sans pouvoir sous aucun prétexte cesser, même temporairement, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

Tout déménagement total ou partiel anticipe est interdit au locataire qui, dans tous les cas, ne pourra quitter les lieux loués qu'après l'entière exécution des obligations prévues au présent acte.

1. Autres locaux de l’ensemble immobilier

Le BAILLEUR se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'ensemble immobilier quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation et destination que ce soit, y compris pour l'exercice d'activités concurrentes ou de même nature que celle(s) exercée(s) par le PRENEUR.

Au cas où le PRENEUR croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'une autre location, il n'aura de recours que contre ledit locataire et réciproquement; il devra supporter seul les actions des autres locataires qui croiraient avoir des plaintes à faire valoir contre lui.

Garnissement

Les lieux loués devront être garnis, en tout temps, de meubles, matériels, objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers, charges, impôts et taxes et de l’exécution des conditions du présent bail.

Durée et prise d’effet

1. Date d’effet du bail :

**Le ……./…../………**

1. Durée du bail

…………………………………………………………………………….

* *Option 1 = avec faculté de résiliation triennale*

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le …… ; pour se terminer le ……

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes, délais et conditions de l'article L.145-9 du Code de commerce, à condition de prévenir le BAILLEUR au moins 6 (six) mois à l'avance.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 et L.145-­21 du Code de commerce, afin, de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

* *Option 2 : sans faculté de résiliation triennale du PRENEUR*

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le …… ; pour se terminer le ……

Le PRENEUR renonçant expressément à son droit de résiliation triennale. Le PRENEUR ne pourra donc donner congé que le …….. dans les formes, délais et conditions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Conditions d’occupation – Utilisation des parties communes et des parties privatives

1. Conditions générales d’occupation
* Occupation des locaux

Le PRENEUR devra jouir des locaux suivant leur destination et dans le cadre de son activité telle qu’elle est indiquée a l'Article…..Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété de toute dégradation et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

* Prise des locaux en l’état

Le PRENEUR prendra les lieux objet du présent bail dans l’état où ils se trouvent au moment de l’entrée en jouissance sans pouvoir exiger du BAILLEUR pendant toute sa durée aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l’exception des grosses réparations telles que prévues à l’article 606 du Code Civil. Le PRENEUR ne pourra réclamer d'autres fermetures ni serrures que celles existant actuellement, le PRENEUR déclarant renoncer à tous recours contre le BAILLEUR en cas de vol ou d’effraction dans les lieux loués.

Tous travaux pouvant concerner la devanture incombe au PRENEUR.

Le PRENEUR devra supporter, au gré du BAILLEUR, la dépose définitive des persiennes ou volets, sans indemnité.

Le PRENEUR ne pourra placer sous les châssis, vitres, verrières ou plafonds en béton translucides s’il en existe, des objets, machines, etc. pouvant être endommagées par des fuites d’eau, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité en cas de dégât pouvant en résulter à raison de la nature même de ce mode de couverture dont l’étanchéité n’est pas garantie.

* Entretien des locaux

Le PRENEUR sera tenu d’effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais exclusifs toutes les réparations et les travaux d’entretien, le nettoyage et, en général, tous remplacement, réfections ou mise aux normes des qu’ils s'avèreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit y compris la vétusté ou la force majeure, le tout même s’il s’agit de travaux imposés par l'Administration et/ ou une nouvelle Règlementation (notamment sécurité, ERP, législation du travail, etc.) sauf s’il s’agit de grosses réparations au sens de l’article 606 du Code civil, et ce par dérogation à l’article 1719-2 du Code Civil.

* Entretien des équipements spécifiques

Le PRENEUR devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre conformément aux normes en vigueur afin de les maintenir et de les rendre en parfait état d’utilisation. Dans l’hypothèse d’un entretien commun à l'ensemble des utilisateurs de l’immeuble, la signature du présent bail emporte par elle-même adhésion au PRENEUR aux contrats ou abonnements souscrits.

Le PRENEUR devra faire ramoner, a ses frais, par une entreprise qualifiée, autant que besoin sera, les cheminées de toutes sortes et les conduits de fumée dépendant des lieux loués. Le BAILLEUR ne garantit pas leur état et le PRENEUR ne pourra les utiliser qu’à ses risques et périls. Il ne pourra jamais demander leur remise en état. Il ne pourra y brancher aucun poêle ou radiateur.

* Abonnements

Le PRENEUR devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la règlementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de préventions de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherche ou inquiété par quiconque à ce sujet.

* Sécurité et prévention

Il devra également assurer, le cas échéant, le fonctionnement dans les locaux loués, en liaison avec la copropriété ou le gestionnaire de l’immeuble, d'un service de sécurité et de prévention conforme dans son effectif et sa qualification aux exigences administratives.

* Termites ou autre insecte xylophage

Déclarer à la Mairie et au BAILLEUR, l’existence d’un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d’une telle contamination. Le PRENEUR s’engage à communiquer simultanément au BAILLEUR une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

* Respect des normes et réglementations

Le PRENEUR devra veiller à respecter toutes les préconisations, normes et règlementations en matière d'hygiène, et notamment en ce qui concerne l'eau chaude sanitaire et les installations de climatisation et ce afin de ne pas risquer de détériorer la qualité bactériologique de l'eau et de l'air.

* Restitution des locaux

Le PRENEUR devra en fin de bail remettre les lieux loués en parfait état de réparation d'entretien et de remplacement, étant précisé qu’un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les Parties aux conditions exposées supra.

Toute différence avec l’état des lieux d’entrée donnera lieu la mise en œuvre de travaux/ réparations de remise en état à la charge du PRENEUR.

1. Utilisation des parties privatives et communes
* Visite des locaux durant les travaux

Pendant toute la durée du bail le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

* Visite des locaux en cas de résiliation

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ et souffrir l’apposition d'écriteaux ou d’affiches à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période. Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

De même le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par tout candidat acquéreur ou prêteur de deniers dans le cas où le BAILLEUR déciderait de vendre l’immeuble dont dépendent les lieux loués ou de le constituer à titre de sûreté.

Le BAILLEUR se réserve le droit d'apposer sur les lieux loués un panneau annonçant la commercialisation dès sa décision de mettre l’immeuble en vente.

* Respect du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur

Le PRENEUR devra respecter le règlement intérieur ou de copropriété de l'ensemble immobilier, dont il reconnait qu’une copie lui a été remise.

Le PRENEUR ne pourra déposer ou laisser séjourner même temporairement dans les vestibules, escaliers ou autres lieux communs avec d'autres locataires ni caisses ni ballots ni marchandises ni objets mobiliers ou autres. De même, le PRENEUR devra veiller à ce que son personnel ne stationne pas dans les parties communes de l’immeuble, de lui interdire tous cris ou bruits quelconques, notamment au moment des entrées et sorties, de telle sorte que la tranquillité de l’immeuble ne soit pas troublée par leur présence.

Il est formellement interdit de fumer dans les parties communes, notamment les halls, escaliers, couloirs, cours et courettes.

Toute infraction quel qu'en soit la raison sera considérée comme une faute grave à l’encontre du PRENEUR et pourra justifier la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Le PRENEUR ne pourra dresser l’étalage sur le trottoir des lieux présentement loués.

De ne pouvoir placer ni des fleurs ni des objets quelconques aux fenêtres ou aux balcons, aussi bien sur rue que sur cour.

Le PRENEUR ne laissera pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble, sauf aux emplacements prévus a cet effet pour lesquels il aura reçu une autorisation préalable.

Le PRENEUR ne pourra introduire dans les locaux de matières dangereuses, aucun produit explosif et/ ou particulièrement inflammable.

Le PRENEUR ne pourra faire aucune vente publique aux enchères même sur décision de justice pour quelque motif que ce soit, de meubles, matériel ou autres objets dans ou hors des lieux loués.

Le PRENEUR déposera les ordures à l’endroit et aux heures indiqués à cet effet.

Il devra, en outre faire son affaire personnelle de l’enlèvement des déchets et des emballages conformément au règlement sanitaire de la ville. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de tous manquements à ces prescriptions, le BAILLEUR ne devant en aucune manière et en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

* Plaques et enseignes

Le PRENEUR ne pourra installer ni plaque ni enseigne ni store ou installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l’immeuble sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Ces dispositions ne concernent pas les plaques et enseignes présentes lors de l'état des lieux.

Il s’engage à respecter, s’il y a lieu, les dispositions du règlement local de publicité propres à la zone dans laquelle sont situés les locaux loués et notamment toutes dispositions imposant le respect du caractère ou de l’intérêt des lieux avoisinants les locaux loués.

* Utilisation des ascenseurs

Le PRENEUR ne pourra utiliser le ou les ascenseurs qu’à ses risques et périls et en se conformant aux prescriptions édictées à cet effet par l’entreprise chargée de l’entretien. Il devra respecter la charge utile de cet ou de ces appareils ainsi que la possibilité d’usage du ou desdits appareils par les autres occupants de l’immeuble.

L’usage en est réservé aux personnes, il est interdit pour le transport de tous matériaux ou objets.

Le BAILLEUR décline toute responsabilité pour les accidents qui pourraient survenir du fait de I’ascenseur et quelles qu'en soient les causes.

* Troubles de jouissance

Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs.

* Gardiennage

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe et ne pourra rendre le BAILLEUR responsable des faits commis par ce ou ces gardiens. De même, le PRENEUR renonce a tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs en cas de vols ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués, dans les parties communes ou à usage collectif, le BAILLEUR lui-même n'assurant aucune obligation de surveillance.

* Services collectifs

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l’électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge...

Dans de telles hypothèses, de même qu'en cas de fonctionnement intempestif (y compris des réseaux d‘extincteurs automatiques) le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

* Planchers

Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

* Machinerie

Le PRENEUR ne pourra installer une machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du BAILLEUR, à l'exception des machines de bureaux.

Le PRENEUR, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

* Expropriation

En cas d’expropriation pour cause d‘utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

* Tolérance

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Loyer

* Loyer initial

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, annuel, hors charges et hors taxes de **………………………… (SOMME EN CHIFFRE ET EN LETTRE).**

Le PRENEUR devra régler en même temps que chaque terme de loyer, la totalité de la contribution annuelle sur les revenus locatifs, afférente à la période de jouissance considérée ; toutefois, en cas d’option pour la TVA, le loyer et tous accessoires s’entendront hors taxes sur la valeur ajoutée, le PRENEUR ayant en conséquence l’obligation d’acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l’hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le PRENEUR réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du BAILLEUR[[2]](#footnote-2).

* Loyer de renouvellement

**Loyer fixé à la valeur locative***[[3]](#footnote-3)*

En cas de renouvellement des présentes, les parties conviennent que le loyer sera fixé par dérogation à l’article L.145-34 du code de commerce, à la valeur locative, laquelle devra être évaluée par référence aux seuls prix de marché tels que pratiqués pour les locations nouvelles, sans pouvoir en aucune hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque.

 **Non-application du plafonnement du déplafonnement [[4]](#footnote-4)**

En cas de renouvellement des présentes intervenant hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l’article L.145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative sera applicable dès la prise d’effet du renouvellement, sans qu’il y ait lieu à application des paliers prévus par l’article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

Indexation

* Principe

Après actualisation éventuelle, à la date de prise d'effet du bail, le loyer de base sera indexé automatiquement lors de chaque date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction des variations selon les cas, de l’indice trimestriel des locaux commerciaux (ILC) ou de l’indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publiés par l'INSEE.

* Indice de base

L’indice de base retenu, déterminé selon les activités exercées : indice …..du [⦁] trimestre [⦁]

Les indexations seront opérées chaque année sur la base de l'indice de même trimestre.

* Indice de comparaison

Les indices de comparaison seront relevés selon une périodicité elle-même annuelle, conformément l’article 10 de la loi n°77-1457 du 29 décembre 1977.

En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d’une période de variation d'un an.[[5]](#footnote-5)

* Retard de publication de l'indice

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié a la date prévue pour l‘indexation annuelle, le loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

* Remplacement de l'indice

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l‘ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publiés.

* Suppression de l'indice

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent fixé d'un commun accord entre les parties.

Faute d'accord, les parties conviennent de faire designer par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de la partie la plus diligente, un Expert qui aura les pouvoirs de Mandataire Commun des parties ; ce Mandataire Commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin, de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national.

Les honoraires et les frais de l'Expert seront supportés par moitié.

* Condition essentielle et déterminante

La présente clause d'échelle mobile constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Modalités de paiement et Règlements

1. Modalités de paiement
* Dispositions générales

Les loyers sont payables trimestriellement et d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année à compter de la date de prise d‘effet du bail.

Le PRENEUR règlera son loyer le premier jour de chaque trimestre civil.

Lors de la signature du présent bail, le PRENEUR verse au BAILLEUR le loyer correspondant à la période allant de la date de prise d'effet du bail à la fin du trimestre civil en cours.

* Prélèvement sur compte bancaire
* **Sans objet =**
* En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre du présent bail, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances, les sommes qui lui seront dues.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

A cet effet, leur montant lui sera indiqué par le BAILLEUR au moins quinze jours à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard, la signature des présentes valant mise en demeure.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s’engage à remettre au BAILLEUR deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

A raison du caractère irrévocable de l’autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR au BAILLEUR, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire.

* Chèque ou virement
* **Sans objet** =
* Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des loyers, charges et impôts quelconques seront payés par chèque, virement postal ou bancaire ou tout autre moyen de paiement soit au domicile du BAILLEUR soit au domicile de son mandataire.
* Lieu de paiement :

Le loyer incombant au PRENEUR est portable au domicile du BAILLEUR.

1. Règlements

Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite dans l'ordre suivant :

1°) Frais et honoraires de recouvrement dont droit proportionnel visé à l’article A 444-32 du Code de commerce, frais de procédure et frais d'huissier (frais de commandement de payer ou d’avoir à exécuter, frais de sommation, procès-verbaux de saisies incluant les droits proportionnels), frais d’avocats et de conseils, frais d’expertise judiciaire

2°) Montant de la clause pénale figurant

3°) Dommages et intérêts

4°) Intérêts de retard

5°) Provisions sur charges et soldes de charges

6°) Dépôt de garantie et réajustements du dépôt de garantie

7°) Augmentations et rappels sur augmentations de loyer ou d’indemnité d’occupation

8°) Loyer ou indemnité d'occupation les plus anciens.

9°) Réparations locatives dues après établissement d'un état des lieux de sortie résultant soit d’une mutation soit d'un congé du locataire.

A l'intérieur de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal. De même, priorité d'affectation sera faite au profit de sommes n'ayant pas fait l'objet d'un recouvrement contentieux et ce toujours en respectant l'ordre des postes ci-dessus.

Dépôt de garantie

1. Montant et objet
* Variante : terme à échoir

Pour la garantie de l’exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR qui lui en donne quittance sous réserve d’encaissement, la somme de ...........laquelle correspond à un terme de loyer en principal.

* Variante : terme échu

En cas de loyer payé à terme échu : la somme de………………, laquelle correspond à deux termes de loyer en principal.

1. Indexation du dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l’occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes de loyer.

Ce dépôt de garantie sera indexé, à partir de la prise d'effet du bail, dans les mêmes termes et conditions que ceux stipulés pour le loyer.

En conséquence, le PRENEUR s'oblige à compléter ou à rétablir par la suite ledit dépôt de garantie afin qu'il corresponde toujours aux termes de loyer prévus par les présentes — qu'il soit indexé, révisé ou renouvelé - hors taxes, hors charges et hors impositions.

1. Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, sans porter intérêts.

Le dépôt de garantie ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu’en fin de jouissance du locataire après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d’occupation et à tous autres titres.

Le dépôt de garantie sera également acquis au BAILLEUR en cas d'acquisition de la clause résolutoire, comme en cas de résiliation judiciaire du bail ou de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime

1. Procédure collective et Dommages intérêts

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR a titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de procédure collective du PRENEUR, une compensation s’opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le PRENEUR au titre de la période antérieure au jugement d’ouverture de la procédure collective, étant précisé qu’en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du BAILLEUR, pour correspondre au même nombre de termes de loyer.

En outre, en cas de poursuite du bail, le PRENEUR ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Cautionnement

* **Sans objet =**
* Le présent bail et les obligations qui en découlent devront pendant toute la durée d'occupation du PRENEUR, qu'elle résulte du présent bail ou de ses éventuels renouvellements, faire l'objet d'un cautionnement bancaire, le montant cautionné devant en tout temps être au moins égal à douze mois de loyers charges et taxes incluses, donné par une Banque Française de premier rang et de solvabilité notoire s'engageant à titre solidaire renonçant par la même au bénéfice de discussion, division et réserves.

La présente obligation est souscrite par le PRENEUR sous sanction de la clause résolutoire du bail.

Le montant cautionné devra en tout temps correspondre à la valeur de 12 mois de loyer et accessoires (provisions sur charges et taxes) et devra donc être réévalué en plus ou en moins à chaque variation desdits éléments.

L’obligation de fournir caution s'imposera aux cessionnaires et cessionnaires successifs en cas de cession du présent bail, le tout a peine de nullité de la cession en cas de défaut de cautionnement donné pour le compte de l'acquéreur du bail et sous sanction de la clause résolutoire.

En cas de changement de BAILLEUR pour quelque cause que ce soit le bénéfice de la caution sera de plein droit transféré au profit du nouveau BAILLEUR, cette clause devant figurer explicitement dans l’acte de cautionnement remis au BAILLEUR.

Charges et prestations - impôts, taxes et redevance

1. Principes

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au BAILLEUR à toute réquisition.

*Pour un bail portant sur des locaux dépendant d’un immeuble collectif soumis ou non au régime de la copropriété générant des dépenses communes :*

Indépendamment du règlement par le PRENEUR de ses dépenses privatives d’eau, d’électricité, téléphone, etc…, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l’immeuble, même incombant normalement au BAILLEUR, à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l’article 606 du code civil.

Toutefois, en cas de travaux d’embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l’identique, les dépenses correspondantes seront prises en charge par le PRENEUR, même si elles concernent des travaux relevant de l’article 606 du code civil, quelle que soit la cause desdits travaux d’embellissement (réparation ou mise en conformité).

Le PRENEUR remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l’usage du local ou de l’immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels qu’énumérés dans l’inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du PRENEUR par le BAILLEUR en cours de bail.

* Inventaire précis et limitatif

Conformément à l’article L 145-40-2 le présent bail comporte ci-après un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, ainsi que leur répartition entre le BAILLEUR et le locataire.

* Information en cas de charges, impôts et taxes nouveaux en cours de bail

Conformèrent aux dispositions de l’article L145—40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR informera le PRENEUR en cas de charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et dont il sera redevable.

* Etat récapitulatif annuel
* *Variante – immeuble en copropriété*

Un état récapitulatif annuel sera communiqué au PRENEUR dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l’exercice annuel.

* *Variante – immeuble collectif, en l’absence de copropriété*

Un état récapitulatif annuel sera communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l’année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

1. Charges et prestations – impôts, taxes et redevance
* A) Impôts – taxes et redevance

Le PRENEUR supportera et/ou remboursera au BAILLEUR, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe d’assainissement, toutes nouvelles contributions équivalentes, taxes municipales et généralement toutes contributions, redevances ou taxes liées à l’'usage des locaux loués ou de l’immeuble ou in un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement et ce, même si le BAILLEUR est identifié comme en étant le redevable légal.

De convention expresse entre les Parties, le PRENEUR devra également rembourser au BAILLEUR, sur facture, la taxe foncière des propriétés bâties ainsi que les taxes additionnelles à la taxe foncière grevant les locaux loués, ou tout impôt de même nature à créer ou venant s’y substituer.

Le PRENEUR devra de plus rembourser au BAILLEUR, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux de stockage ou surfaces de stationnement. Ces taxes ne sont pas comprises dans l’appel de provision seront réglées à première demande sur pièce justificative. Les impôts, taxes, contributions et redevances dues par le PRENEUR ou remboursées au BAILLEUR sont déterminées au prorata de la surface des locaux loués et leur quote-part de parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués.

* B) Dépenses d’entretien – maintenance - réparation – travaux

Le PRENEUR supportera directement ou remboursera au BAILLEUR les dépenses correspondant à des travaux et frais associés, d'entretien, de réparations, de remplacements et/ou d’améliorations et/ou de maintenance réglementaire on non, des locaux loués et/ou de l’immeuble, et/ou des éléments d’équipements privatifs ou communs, en ce compris les dépenses de ravalement (qui sont considérées comme relevant de l’article 605 du code civil — gros entretien —) et de réfections extérieures ayant un caractère obligatoire ou non, les dépenses liées aux occultations et ouvrants, aux garde-corps s’il y a lieu.

De même, le PRENEUR supportera directement ou remboursera au BAILLEUR les dépenses ou charges relevant de tous travaux, imposés par l'Administration et/ou requis pour le respect d’une nouvelle Législation ou Réglementation (notamment sécurité , ERP, législation du travail), tels que travaux extérieurs ou intérieurs liés à l’accessibilité des personnes à mobilité réduite etc..., que ces dépenses concernent les locaux loués et/ou l’immeuble. Il en sera de même pour les travaux et réparations de toute nature rendus nécessaires pour remédier à la vétusté, sous réserve des réparations relevant de l’article 606 du Code civil. Le PRENEUR supportera les dépenses résultant des menues réparations (article 605 du code civil) ; ainsi que de grosses réparations à l’exception celles visées à l’article 606 du code civil.

De convention expresse entre les Parties, et en conformité avec les dispositions de l’article R 145-35 du Code de commerce, le PRENEUR gardera à sa charge ou supportera les dépenses de travaux, grosses réparations de quelque nature en ce compris, ceux relevant de l’article 606 du Code civil, dès lors que lesdites dépenses se rapporteront à des travaux d'embellissement des locaux loués et/ou de l’immeuble, et dont le montant excèdera le coût de remplacement à l'identique des éléments et structures concernés. Il est entendu que ce principe s’appliquera quel que soit la cause des travaux engagés tel que notamment mises aux normes ou vétusté.

Pour le besoin des présentes par « dépenses », les Parties entendent, outre le coût des travaux/réparations eux-mêmes, tous frais et honoraires liés a l'engagement, au suivi, au contrôle, à la réception et la couverture assurantielle desdits travaux, réparations remplacement et amélioration savoir en particulier : les frais et honoraires d’études techniques préalables, frais et honoraires de maîtrise d’œuvre, primes d’assurances dommages ouvrages obligatoire et/ ou optionnelles (désordres biennaux, désordres intermédiaires, dommages aux existants, responsabilité de droit commun), frais et honoraires des bureaux d’études techniques, frais et honoraires des bureaux de contrôles, honoraires des coordinateurs SPS, frais et honoraires de référé préventif, s’il y a lieu, sous réserve des sommes relevant de l’article 606 à la charge du BAILLEUR.

* C) Entretien/maintenance : équipements, réseaux, canalisations

Le PRENEUR supportera ou remboursera au BAILLEUR les frais et dépenses exposés tant pour les besoins des locaux loués que pour les besoins des parties communes et/ou équipements de l’immeuble ou des locaux loués :

- Les frais d’exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations.

- Les frais et redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques.

- Les frais d'entretien et de nettoyage en vue du bon état des parties communes de l’immeuble.

- Les frais d'entretien de la nacelle et de nettoyage des façades.

- Le coût des analyses d'eau et d'air ainsi que le coût des traitements éventuellement nécessaires en fonction des résultats des analyses.

- Les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'immeuble.

- Les frais de contrôle, entretien, de maintenance/ réparation et de remplacement du matériel de lutte contre l'incendie et de secours, et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations.

- Les frais de dératisation, de désinfection et de désinsectisation des parties communes.

- Les frais de contrôle, d’entretien, de maintenance/réparation et de remplacement des équipements de clôture, des ouvrants, occultations et garde-corps, portes de parkings, barrières, aires de livraison, des espaces verts et s’il y a lieu, la décoration florale.

- Les frais de contrôle, d’entretien, de maintenance / réparation et de remplacement, des canalisations et réseaux de fluides et d’évacuation, des réseaux d’assainissent (gaz, électricité, colonnes EP, réseaux Internet).

En outre le PRENEUR devra exécuter a ses frais toutes réparations de serrurerie, fumisterie, plomberie, menuiserie, peinture en ce compris les fenêtres et volets, en un mot tous travaux qu’il serait nécessaire de faire effectuer dans les locaux loués, même le remplacement partiel ou total.

Le PRENEUR devra maintenir en bon état d’entretien les devantures et fermetures et faire procéder à la peinture de celle-Ci aussi souvent qu’il sera nécessaire et au moins tous les trois ans.

* D) Electricité – gaz

Le PRENEUR supportera ou remboursera au BAILLEUR, les dépenses d'électricité et s’il y a lieu de gaz, des parties communes de l’immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, l’entretien et la mise aux normes des minuteries et installations, câblages électriques quelle qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes.

Il en sera de même des dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.

L’achat, la pose, le cas échéant, la location, l’entretien (y compris les réparations de toute nature et remplacements) et les relevés des compteurs divisionnaires le cas échéant.

* E) Ascenseurs

Le PRENEUR supportera ou remboursera au BAILLEUR, les dépenses correspondant aux redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charge.

Il en sera de même des frais d'abonnement, d’exploitation, d’entretien, de contrôle, de maintenance (y compris les réparations de toute nature et remplacements), des frais d'électricité (éclairage et force motrice) et frais de connexion et d’abonnement téléphonique, afférent aux ascenseurs et monte-charges (en ce compris, leurs éléments accessoires câbles, installations électriques et de communication).

* F) Chauffage – climatisation

Le PRENEUR supportera ou remboursera au BAILLEUR, les frais de chauffage et de climatisation de combustible, d'électricité, les frais de contrôle, d’entretien, de maintenance/réparation et de remplacement, des équipements et matériels ainsi que des réseaux (câbles, tuyauteries) relatifs aux équipements de VMC, de climatisation et de chauffage collectif (s’il y a lieu), ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de cet entretien.

Il assumera également, la charge de toutes dépenses nécessaires au chauffage des parties communes et s’il y a lieu, des locaux loués.

Les dépenses relatives aux contrôles des installations.

* G) Personnel

Le PRENEUR supportera ou remboursera au BAILLEUR, la totalité des frais de main-d’œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l’exécution des tâches concernant des services ou des prestations portant tant sur les locaux loués que sur l’immeuble et/ou sur les éléments d'équipements communs, ainsi que les éventuels indemnités qui pourraient être dues notamment en cas de licenciement ou départ à la retraite dont la récupération est prévue au présent bail.

Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire l'entretien et à la propreté des parties communes ainsi que des éléments d'équipements communs, ainsi que ceux de tout le personnel suppléant ou intérimaire.

Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s’il y a lieu.

Les frais de main-d’œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité, la télésurveillance à distance ou sur site, l’accueil du public, et le gardiennage des parties communes de l'immeuble, s’il y a lieu.

* H) Eau

Le PRENEUR supportera les charges de consommation d’eau (chaude et/ou froide) des parties communes ainsi que toutes taxes d‘assainissement, frais et taxes annexes.

Les frais de location, de contrôle, d'entretien/maintenance/réparation et remplacement - et de relevés de compteurs communs ou privatifs.

Les frais de contrôle, d‘entretien et ou de maintenance et/ou réparations et remplacement des canalisations.

Les frais de contrôle, d’entretien et/ou de maintenance (y compris les réparations de toute nature et remplacements) de la robinetterie.

* I) Honoraires

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les coûts, frais et honoraires d'administration, des lieux loués et, le cas échéant, de la quote-part y afférente des parties communes, comprenant les honoraires de gestion technique liés aux postes ci-dessus ainsi que les honoraires de syndic s’il y a lieu, étant précisé que conformément aux dispositions de l’article R 145-35 du Code de Commerce, les honoraires de gestion des loyers des locaux loués (honoraires de gestion locative) ainsi que les honoraires relatifs à la réalisation de travaux de l’article 606 du Code Civil, resteront a la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, sa quote-part des charges issues de l’existence d’une Association de Gestion de zone ou de l'appartenance de l’immeuble a différents syndicats de copropriété.

* J) Prime d’assurance

Le PRENEUR supportera ou remboursera au BAILLEUR la quote-part afférente aux locaux loués et parties communes de l’immeuble, des primes relatives aux polices d’assurances souscrites par le BAILLEUR au titre des locaux loués comprenant la police PNO et responsabilité civile du syndicat des copropriétaires s’il y a lieu.

1. Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail - Sommes dues par le PRENEUR
* Impôts - contributions - redevances - taxes

|  |  |
| --- | --- |
| Catégorie de charges | Répartition |
| Impôts taxes et redevances / redevable légal sauf exceptions (V. Ci-après) | BAILLEUR |
| Taxe foncière / Taxes additionnelles | PRENEUR |
| Impôts taxes et redevances liés à l’usage du local / Immeuble ou à un service (taxe d’enlèvement ordures ménagères, taxe de balayage, taxe d’assainissement, taxes municipales) quel que soit le redevable légal | PRENEUR |

* Travaux (locaux loués / immeuble)

|  |  |
| --- | --- |
| Catégorie de charges | Répartition |
| Entretien / maintenance / menues ou grosses réparations affectant les locaux loués / L’immeuble | PRENEUR |
| Travaux de mise aux normes ne relevant pas des grosses réparations de l’article 606 du Code civil et honoraires associés | PRENEUR |
| Grosses réparations de l’article 606 du Code civil et honoraires associés | BAILLEUR |
| Travaux de mises aux normes relevant des grosses réparations de l’article 606 du Code civil et honoraires associés | BAILLEUR |
| Travaux liés à la vétusté relevant des grosses réparations de l’article 606 du Code civil et honoraires associés | BAILLEUR |
| Travaux liés à la vétusté ne relevant pas des grosses réparations de l’article Code civil et honoraires associés | PRENEUR |
| Dépenses de gros travaux, réparations se rapportant à des travaux d’embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l’identique relevant ou non de l’article 606 du Code civil et quel qu’en soit la cause (vétusté, mise aux normes notamment). | PRENEUR |

* Maintenance et entretien (locaux loués / immeuble / réseaux / équipements)

|  |  |
| --- | --- |
| Catégorie de charges | Répartition |
| Entretien / contrôle / maintenance / locaux / paries communes (occultants, ouvrants, garde-corps, clôture) | PRENEUR |
| Entretien / contrôle / Maintenance canalisations, réseaux | PRENEUR |
| Entretien / contrôle / Maintenance, remplacement équipements privatifs et communs | PRENEUR |

* Fluides

|  |  |
| --- | --- |
| Catégorie de charges | Répartition |
| Consommations (chauffage, eau, gaz, électricité) | PRENEUR |
| Abonnements, relevés, locations, maintenance, réparation, remplacement compteurs | PRENEUR |

* Personnel

|  |  |
| --- | --- |
| Catégorie de charges | Répartition |
| Salaire et frais | PRENEUR |
| Charges et contributions sociales | PRENEUR |

* Honoraires et frais administratifs

|  |  |
| --- | --- |
| Catégorie de charges | Répartition |
| Honoraires de mise en location | PRENEUR |
| Honoraires de gestion | BAILLEUR |
| Honoraires syndic | PRENEUR |
| Honoraires travaux relevant de l’article 606 du Code civil | BAILLEUR |
| Honoraires travaux ne relevant pas de l’article 606 du Code civil | PRENEUR |

* Assurances

|  |  |
| --- | --- |
| Catégorie de charges | Répartition |
| PNO | PRENEUR |
| Quote-part Syndicat ou quote-part assurance copropriété / ou immeuble collectif parties communes | PRENEUR |

1. Montant - assiette de calcul des charges et impôts facturés - répartition
* *Variante en cas de copropriété*

A la signature des présentes, la provision annuelle pour charges d’exploitation courante est fixée pour la première année du bail à la somme de :……………………………

Le PRENEUR versera donc, en même temps que chaque terme de loyer (…………..) une provision de …………… pour la première année.

La régularisation s'effectuera en fin d'exercice.

La quote-part du PRENEUR dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera calculée en fonction des tantièmes de copropriété correspondant aux lots loués, tels que mentionnés à l’article I du bail.

La quote-part de participation des lieux loués aux charges de l’immeuble est de =………………..tantièmes sur un total de………………………….

Les tantièmes affectés aux lieux loués pourront être modifiés par le BAILLEUR pour optimiser la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, d’évolution des différents services et/ou prestation, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation; ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

**Etat de répartition des impôts, taxes, redevances et contributions entre les locataires de l’immeuble :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| locataire | Surface louée | Coefficient de répartition (incluant quote-part des parties communes) |
|  |  |  |
|  |  |  |

* *Variante en l’absence de copropriété*

La quote-part du PRENEUR dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera répartie entre les différents locataires au prorata des surfaces respectives des locaux loués.

**Etat de répartition des charges, des dépenses de travaux entre les locataires :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| locataire | Surface louée | Répartition |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. Paiement des charges
* Principes

Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme dont le montant annuel, lors de la prise d'effet du bail.

Cette provision a été déterminée en fonction des seules charges d’exploitation courante prévisionnelles ou constatées antérieurement.

En outre, le BAILLEUR se réserve, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation des consommations intervenant en cours d'année, de réviser la provision; cette révision en cours d‘année ne constituant en aucun cas une obligation pour le BAILLEUR.

Les charges seront dues à compter de la signature des présentes.

* Modalités de paiement

Les charges seront payés selon les mêmes modalités que le loyer.

1. Justificatifs de répartition des dépenses

Le PRENEUR pourra, sur rendez-vous et aux horaires de bureaux, prendre connaissance auprès du BAILLEUR ou de son mandataire des comptes de répartition des dépenses, ainsi que tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le PRENEUR ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

1. Sommes dues par le BAILLEUR
* Charges / dépenses

Conformément aux dispositions de l’article R 145-35 du Code de commerce, le BAILLEUR supportera seul les dépenses (comprenant les honoraires techniques s’il y a lieu) afférent: aux travaux de toute nature, en ce compris, ceux nécessaires pour remédier a la vétuste et/ou les travaux de mise aux normes avec la règlementation, qui relèveraient de la catégorie des grosses réparations mentionnées à l’article 606 du Code civil. Pour les besoins des présentes, il est entendu que dans l’intention des Parties, ces travaux sont ceux affectant le gros œuvre, la structure des lieux loués et/ ou de l’immeuble.

Il est rappelé que ce principe ne s’appliquera pas pour les dépenses de réparations et travaux d’embellissements qui resteront à la charge du PRENEUR.

* Impôts, redevances et contribution

A l'exception de ce qui est dit ci-dessus concernant la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, le BAILLEUR assumera seul, le paiement des impôts, taxes, contributions et redevances dont il apparait pour leur liquidation, comme le redevable légal. Il assumera ainsi seul, la contribution économique territoriale.

Ces principes de répartition s’appliqueront a tous nouveaux impôts, taxes, redevances et contributions venant s’ajouter et/ou se substituer en cours de bail et/ou de ses renouvellements et prolongations tacites, a ceux existants a la signature des présentes.

Travaux – mises en conformité - réparations – embellissements

1. Livraison des locaux – travaux d’aménagement
* Livraison des locaux

Le PRENEUR devra prendre les lieux dans l’état où ils se trouveront lors de l’entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, tant lors de l’entrée en jouissance qu’en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le PRENEUR renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l’encontre du BAILLEUR pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l’article 1721 du Code Civil.

* Travaux d'aménagement

Le PRENEUR doit demander l’autorisation au BAILLEUR pour réaliser des travaux d’aménagement. Le PRENEUR communique un descriptif, annexé au bail. Tous les aménagements restant à la charge du PRENEUR et doivent être conformes au descriptif communiqué.

1. Exécution de travaux dans les locaux

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre a aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, rénovation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres que le BAILLEUR jugerait nécessaires, en cours de bail, dans l'ensemble immobilier, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours.

En outre, par dérogation à l’article 1723 du Code Civil, le BAILLEUR se réserve la faculté d'apporter toutes modifications qui lui plairont tant à l'extérieur qu‘il l'intérieur de l’immeuble, notamment par de nouvelles constructions, par des démolirons de bâtiments, par l’édification de construction dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le BAILLEUR s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués, sauf pour ce qui est prévu à l’article relatif aux « Mobiliers et décorations ».

1. Exécution de travaux hors des locaux

Le PRENEUR s’engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu‘il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et quand bien même la durée de ces travaux excèderait 21 jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l’administration, l'entrePRENEUR des travaux ou les propriétaires voisins sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherche ni inquiété à ce sujet.

1. Equipements communs

Le BAILLEUR, le mandataire ou le syndicat de copropriété aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'ensemble immobilier et qui traversent les lieux loués.

Le PRENEUR devra laisser traverser ses locaux par toutes canalisations existantes ou futures nécessaires à la desserte de ses locaux, d'autres locaux de l'immeuble ou des parties ou éléments d'équipements communs de l’immeuble.

Au cas où des travaux d'installation et/ ou de modification, d'amélioration, de remplacement, de modernisation, etc., d'éléments d'équipement de quelque nature que ce soit, et même si le PRENEUR n'est pas desservi par ceux-ci, viendraient à nécessiter la reprise d'une partie des locaux, le PRENEUR devra restituer au BAILLEUR les surfaces nécessaires à la réalisation des travaux prévus, les parties devant dans ce cas établir un avenant au présent bail entérinant la modification des surfaces louées et celle corrélative du loyer qui sera ajusté au prorata des surfaces pondérées restituées.

1. Mobiliers et décorations

Le PRENEUR déplacera à ses frais et sans délai son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général pour l'exécution de tous travaux.

1. Travaux imposés par des dispositions législatives ou règlementaires

Le PRENEUR devra effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l’entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l’utilisation des locaux telle qu’autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc…), de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, mais à l’exclusion de tous travaux relevant de l’article 606 du code civil.

1. Travaux effectués par le PRENEUR

Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble ni nuire à sa solidité ni perturber le fonctionnement des équipements collectifs.

Le PRENEUR devra veiller à ce que les équipements de ventilation tels que hottes aspirantes, extracteurs, conduits, etc. répondent aux normes requises pour l’activité autorisée par le présent bail et que ces équipements soient maintenus en parfait état de fonctionnement de telle sorte que le BAILLEUR ne soit en aucun cas inquiété par la gêne occasionnée au voisinage, sous forme de fumées, odeurs, trépidations de machine ou autre bruit.

1. Travaux demandant une autorisation du BAILLEUR

Tous les travaux comportant changement de distribution notamment en ce qui concerne l’affectation données aux différentes parties des lieux loués, démolitions ou percements de murs ou cloisons, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

1. Architecte et Bureau d’études techniques (BET)

Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

1. Travaux devenant la propriété du BAILLEUR

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou règlementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront à l’expiration de la durée du présent bail ou lors du départ du PRENEUR en cas de résiliation anticipée, la propriété du BAILLEUR qui se réserve toutefois le droit d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l’état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

1. Divers équipements restant la propriété du PRENEUR

Les équipements, matériels et installations, non fixes à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

1. état récapitulatif ET PREVISIONNEL
* Etat prévisionnel

*Enumérer les travaux que le BAILLEUR (ou le syndicat des copropriétaires) envisage de réaliser dans les trois années suivant la signature du bail, avec indication du budget prévisionnel.*

- [⦁]

- [⦁]

- [⦁]

- [⦁]

- [⦁]

* Etat récapitulatif

*Il faut énumérer les travaux qui ont été réalisés dans les trois années précédentes, avec indication de leur coût.*

- [⦁]

- [⦁]

- [⦁]

- [⦁]

- [⦁]

Informations environnementales et Diagnostics

1. État des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS)

En application de l’article L.125-5 du Code de l’environnement, un État des servitudes "risques" et d'information sur les sols établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l’hypothèse où les locaux loués sont situés les zones ou les secteurs suivants :

* Périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques naturels PPRN),
* Périmètre d'exposition aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers (PPRM),
* Périmètre d'exposition aux risques délimitée par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
* Zones de sismicité (1, 2, 3, 4 ou 5),
* Secteur d'information sur les sols

Le PRENEUR reconnaît en avoir pris connaissance et s’interdit tout recours à ce sujet envers le BAILLEUR.

1. Information sur les risques de pollution des sols

En application de l’article L125-7 du Code de l’environnement, le BAILLEUR indique au PRENEUR si le terrain est situé dans un secteur d’information sur la pollution des sols.

Le PRENEUR reconnaît en avoir pris connaissance et s’interdit tout recours à ce sujet envers le BAILLEUR.

1. Sinistres

Le BAILLEUR déclare qu’à sa connaissance, le bien donné à bail n’a fait l’objet d’aucun sinistre ayant donné lieu au versement d’une indemnité résultant d’une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu’il est propriétaire des locaux.

* **Variante :**

Est annexée aux présentes, la liste du *(ou des sinistres)* ayant donné lieu au versement d’une indemnité d’assurance au titre d’une catastrophe naturelle ou technologique survenue pendant la période où il a été propriétaire de l’immeuble ou dont il a été lui-même informé.

1. Diagnostic de performance Energétique (DPE)

En application des dispositions de l’article L134-3-1 du Code de la construction et de l’habitation, le BAILLEUR annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnait avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le PRENEUR ne pourra se prévaloir à l’encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ledit document.

1. Amiante

Le BAILLEUR déclare avoir fait procéder à la recherche d’amiante dans les Locaux Loués.

Une copie de ce rapport est demeurée annexée aux présentes, le PRENEUR déclarant en avoir pris connaissance avant la signature du présent bail.

En outre, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le BAILLEUR.

ICPE et Pollution

* **Sans objet =**
1. ICPE

Le PRENEUR s’engage par ailleurs et le cas échéant à faire toutes déclarations, toute demande d'enregistrement et à obtenir toutes autorisations nécessaires à son activité, et à ne pas entreprendre dans l’immeuble, sans autorisation, une activité soumise à autorisation ou effectuer une telle demande d’enregistrement ou une telle déclaration, étant précisé que le PRENEUR ne pourra sans accord écrit du BAILLEUR solliciter aucune autorisation, ou effectuer aucune déclaration ou demande d'enregistrement qui affecteraient une des autorisations, enregistrements et/ou déclarations visés ci-dessus. Le PRENEUR fera son affaire personnelle à ses frais des formalités, démarches et autorisations à sa charge de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété a cet égard. Il fera également son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, participations ou autres droits, présents et à venir, afférents à, ou générés par son activité.

Chaque fois que l’activité du PRENEUR dans l’immeuble requiert une autorisation préfectorale d’exploiter et/ou une demande d’enregistrement et/ou une déclaration d‘exploitation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l’environnement, le PRENEUR s’engage par les présentes :

- à satisfaire à ses frais exclusifs à toutes les demandes qui pourraient être formulées par les autorités compétentes à compter de la signature des présentes. Ainsi en particulier toutes les modifications ou tous les ajouts immobiliers ou d’équipements qui devraient être apportés à l’immeuble serait à sa charge, ainsi qu’il le reconnait, par dérogation aux dispositions de l’article 1719 du Code Civil. Toutefois, les travaux de mises aux normes qui seraient imposés par les administrations (Préfecture, Dreal, Sdis...etc), en vertu de l’évolution de la règlementation des installations classées pour la protection de l’environnement concernant le stockage de produits combustibles au titre des rubriques en 15.10, 15.30, et 26.63 qui ne seraient pas lies directement à l’activité du PRENEUR resteront a la charge du BAILLEUR.

- à n’exploiter l’immeuble qu’après obtention de l'arrêté préfectoral d'enregistrement ou d’autorisation préfectorale d'exploiter ou du récépissé de déclaration d‘exploitation, nécessaire de son exploitation compte tenu le cas échéant de l’évolution de la règlementation sur les installations classées pour la protection de l’environnement

- à ce que les modalités d’exercice de l’activité qu’il mettra en œuvre dans le périmètre de l'immeuble soient conformes à tout moment aux prescriptions applicables à l’installation, éventuellement complétées et/ou modifiées de manière générale ou particulière, et plus généralement à la réglementation des installations classées pour la protection de l’environnement, compte tenu de l’évolution de cette réglementation, en particulier en ce qui concerne un éventuel plan d'opération interne dont l’élaboration et la mise en œuvre demeureront sous sa responsabilité et à sa charge ; ainsi le PRENEUR s'engage à tenir à jour tous les documents et registres imposés par la réglementation sur les installations classées pour la protection de l’environnement et à les tenir à la disposition du BAILLEUR.

- à informer le BAILLEUR de toute injonction ou demande de toute nature émanant de l’administration au titre des installations classées pour la protection de l’environnement.

- à informer le BAILLEUR de tout projet visant ou ayant pour objet ou pour effet de rendre nécessaire la modification du dossier et/ou de l’arrêté d’enregistrement ou d’autorisation d’exploiter ou du dossier de déclaration d’exploitation initial, figurant en annexe. Pour le cas où le BAILLEUR aurait donné son accord à ladite demande ou déclaration, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR la suite donnée à cette demande ou déclaration par l’administration et en particulier tout nouvel arrêté d'exploiter ou toute nouvelle prescription. Dans ce cas, les obligations énoncées aux termes des présentes s'appliqueront également à la nouvelle autorisation obtenue ou aux nouvelles prescriptions.

A défaut de respect des prévisions ci-avant ou pour le cas où l’arrêté d'enregistrement ou d’autorisation d’exploiter, éventuellement complété ou modifié, ou la déclaration ferait l’objet d’un retrait imputable au PRENEUR ou d’une annulation, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le PRENEUR, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une sommation du BAILLEUR au PRENEUR d'avoir à régulariser sa situation, demeurée sans effet. Le BAILLEUR se réserve le droit de faire indemniser son préjudice par le PRENEUR.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de stockage, le BAILLEUR pourra, si bon lui semble à tout moment pendant la durée du Bail, de ses périodes de renouvellement ou de tacite reconduction, effectuer ou faire effectuer par un prestataire de services un contrôle relatif à la conformité de l’exploitation à l’autorisation d’exploiter liée à l’immeuble.

Le PRENEUR s’interdit tout acte, tout comportement qui aurait pour effet de mettre un terme, d'emporter l’annulation ou le retrait de l’arrêté d’enregistrement ou d’autorisation éventuellement complété et/ou modifié qu’il détient ou de la déclaration d’exploiter dont il bénéficie au titre de la règlementation sur les installations classées pour la protection de l’environnement.

En particulier à l’expiration du Bail ou d’un de ses renouvellements, comme en cas de résiliation ou de cessation du Bail, quelle qu'en soit la raison, le PRENEUR s’interdit de notifier la mise à l’arrêt définitif de l’installation comme de déclarer le transfert de son installation, sans l’accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En effet, le BAILLEUR entend pouvoir se déclarer comme nouvel exploitant et devenir le nouveau titulaire de l’autorisation d’exploiter ou de l'arrêté d'enregistrement ou de la déclaration d’exploiter, ou désigner un nouvel exploitant. Pour le cas où le BAILLEUR n’aurait pas donné son accord au PRENEUR pour la mise à l'arrêt ou pour le transfert de l’installation, le BAILLEUR s’engage à se déclarer comme nouvel exploitant ou à en designer un nouveau dans le mois qui suit le départ du PRENEUR.

Le PRENEUR transmettra au BAILLEUR la copie de l'arrêté d’enregistrement ou d’autorisation d'exploiter ou une copie de la déclaration d’exploiter accompagnée de l’original du récépissé correspondant accompagné d’une lettre autorisant le BAILLEUR ou toute autre personne désignée par le BAILLEUR, à se déclarer comme nouvel exploitant de l’installation classée. Le transfert de l’autorisation ou de l'arrêté d'enregistrement au BAILLEUR ou à toute personne désignée par lui aura lieu sans indemnité au profit du PRENEUR, ce que ce dernier accepte expressément.

Les dispositions de l’article « Pollution » continueront à s'appliquer dans le cas de déclaration du BAILLEUR en qualité de nouvel exploitant ou de désignation d’un nouvel exploitant.

Les pièces justificatives de toutes autorisations et/ou déclarations nécessaires à l’activité du PRENEUR seront fournies par le PRENEUR à première demande du BAILLEUR.

Le Dossier de demande d’autorisation d’exploiter une ICPE ainsi que l’Arrêté Préfectoral d’autorisation d’exploiter une ICPE et obtenu le ……….figurent en annexe.

1. Pollution

Dans les trois mois de l’entrée du PRENEUR dans l’immeuble, il sera établi un état des lieux environnemental initial, de manière contradictoire.

Six mois avant la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause (arrivée du terme, résiliation...), le PRENEUR fera établir par une société spécialisée dans la gestion de sites et sols pollués, dont la compétence est reconnue au plan national, un état des lieux du sol, du sous-sol et des eaux souterraines (ci-après « Etat des lieux environnemental final ») correspondent à un diagnostic de pollution phase 2.

Cette société sera préalablement agréée par le BAILLEUR concernant l’étendue de sa mission et les conditions financières de son intervention.

L’Etat des lieux environnemental final devra comporter une analyse de la pollution et de ses conséquences, notamment en termes de mesures de gestion du sol et des eaux éventuelles, et se prononcer sur la compatibilité de la présence de la pollution au regard de l’usage futur de l’immeuble envisagé par le BAILLEUR de l’expiration du présent Bail.

Si l’Etat des lieux environnemental final révèle une pollution, due à l’activité exercée par le PRENEUR dans l'immeuble, par rapport à ce qui aura été indiqué ou relevé dans l'état des lieux environnemental initial :

- le PRENEUR supportera toutes les conséquences en résultant et exécutera ou mettra en œuvre à ses frais exclusifs les travaux de dépollution et/ou mesures de gestion rendues nécessaires par cette pollution dans un délai de trois mois à compter de |'établissement de l’Etat des lieux environnemental final.

Le PRENEUR devra avoir achevé les travaux de dépollution et/ou mis en œuvre les mesures de gestion préconisées par l'Etat des lieux environnemental final au plus tard le jour de la restitution au BAILLEUR de l’immeuble.

Le PRENEUR supportera également le coût de l'Etat des lieux environnemental final.

De même, dans une telle hypothèse, le PRENEUR prendra à sa charge toutes les conséquences, de quelque nature qu’elles soient, matérielles, financières ou autres, liées directement ou indirectement à son activité ou encore aux équipements installés ou aux produits et substances qu’il a exploités, utilisés ou stockés dans l’immeuble, notamment en cas de pollution éventuelle du sol, du sous-sol et des eaux souterraines.

Le PRENEUR s’engage à ce titre à garantir le BAILLEUR de toute réclamation ou recours de tiers, y compris en provenance d’autorités publiques, si celles-ci sont effectivement en rapport avec l’activité exercée par le PRENEUR dans l'immeuble.

Si l’Etat des lieux environnemental final ne révèle aucune pollution, due à l’activité exercée par le PRENEUR dans l'immeuble, par rapport en ce qui aura été indiqué ou relevé dans ledit état, alors le coût de cet Etat des lieux environnemental final sera à la charge du BAILLEUR qui s’y oblige

Déchets

* **Sans objet =**

Le PRENEUR reconnait que son activité génère des déchets au sens des articles L.541-1 et suivants du code de l’environnement, et s’engage à garantir le BAILLEUR de toute réclamation ou recours de tiers lies aux déchets produits ou détenus dans l’immeuble.

Le PRENEUR justifiera, à première demande du BAILLEUR, des diligences accomplies par lui aux fins de satisfaire à son obligation de traitement et d'élimination des déchets.

Le PRENEUR justifiera de l’enlèvement de tous les déchets lors de la restitution de l'immeuble et du respect de la réglementation sur les déchets, afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce titre.

Il communiquera à cet effet au BAILLEUR les bordereaux de suivi de déchets dûment remplis et fera constater, par un procès-verbal d’huissier contradictoire, qu’il n’existe plus aucun déchet dans l’immeuble.

Le coût du procès-verbal d’huissier contradictoire sera supporté par le BAILLEUR sauf si ce procès-verbal révèle la présence de déchets. Le PRENEUR supporterait alors le coût de ce procès-verbal.

Si le procès-verbal révèle la présence de déchets, le PRENEUR devra procéder à l’enlèvement de ces déchets sans délai et en justifier auprès du BAILLEUR au plus tard le jour de la restitution de l’immeuble.

Cession – nantissement – sous-location – location-gérance

1. Cession
* Principes

La cession du présent bail seul est interdite.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu‘à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce ou de son Entreprise, y compris sa dénomination, pour l'exercice de la même activité, et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

Toute cession ou selon le cas, toute opération intervenant dans le cadre des dispositions du 2ème alinéa de l'article L145-16 du Code de commerce devra respecter les dispositions prévues aux paragraphes suivants.

* Concours du BAILLEUR

Un mois au moins avant la date prévue pour la signature de l’acte constatant la cession ou l’opération en cause, le BAILLEUR sera appelé à concourir à la cession, ou, le cas échéant, à l’opération en cause, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera annexée une copie du projet d'acte comportant toutes les indications relatives à la cession ou à l’opération envisagée.

En cas de concours, l’intervention du BAILLEUR n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations du présent bail et de ses éventuels avenants.

* Acte authentique

La cession ou l’opération envisagée devra être reçue par acte authentique, une expédition devant être remise au BAILLEUR sans aucun frais pour lui dans le mois de la signature.

Aucun apport, cession ou toute autre opération ne pourra valablement être fait s’il est dû des loyers et/ou charges par le PRENEUR ou encore des réparations locatives quand bien même il y aurait une contestation de quelque nature que ce soit sur lesdites réparations.

Ces stipulations seront applicables à toutes cessions ou opérations telles que visées a l’article L 145-16 du Code de commerce successives.

* Garant et solidarité

Dans cet acte, le cédant ou, en cas d’apport partiel d’actif, la société apporteuse, devra se déclarer garant et solidaire, sans bénéfice de discussion division ou réserve pour une durée de trois ans à compter de la date de l’opération, du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs ou en cas d’apport partiel d’actif, du bénéficiaire de l’opération, et tous bénéficiaires successifs, pour garantir au BAILLEUR tant le paiement du loyer, des charges et accessoires, indemnités d'occupation, frais divers, que le respect des conditions du présent bail, de ses renouvellements ou tacites prolongations.

Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail a toute société quelconque, que cet apport soit fait a une nouvelle société on a une société préexistante.

Le BAILLEUR informera le cédant ou s’il y a lieu, la société apporteuse, de tout défaut de paiement, par le cessionnaire, ou en cas d’apport partiel d’actif, par la société bénéficiaire de l’apport, d’une quelconque somme due au titre des présentes, et ce, dans le délai d'un mois a compter de la date d’exigibilité de ladite somme.

De même, en cas de cession, le cessionnaire devra dans l’acte se déclarer solidairement tenu des dettes locatives de toute nature du cédant et en acquitter le coût à première demande du BAILLEUR sur la seule justification d'une lettre recommandée adressée par ce dernier au cédant et demeuré sans effet pendant plus de huit jours.

1. Nantissement

Tout nantissement du droit au présent bail est interdit.

* Créanciers nantis

Le PRENEUR s’engage, s'il était consenti des nantissements sur son fonds de commerce a en lui faire connaître les noms et adresses des créanciers nantis dans les quinze jours de la constitution des nantissements.

1. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des locaux loués est expressément interdite.

Dans la mesure où une sous-location serait éventuellement autorisée par le BAILLEUR, le PRENEUR fera son affaire personnelle de ladite sous-location et restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires. Le PRENEUR s'engage, en outre, à soumettre le texte du sous-bail à l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR fera son affaire personnelle de ladite sous-location et restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataires. Le PRENEUR s'engage, en outre, à transmettre le texte du sous-bail au BAILLEUR.

Les locaux loués formant un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au BAILLEUR de sorte que le ou les sous-locataires ne pourront se prévaloir d'aucun droit, et notamment d'un éventuel droit direct au renouvellement, à l'encontre du BAILLEUR.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

* Stipulations communes à la cession et à la sous-location

En ce qui concerne la mutation de jouissance des locaux loués, objets de la sous-location ou de la cession ci-dessus précitées, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réclamations de l'administration à cet égard et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation et/ou du paiement de tous droits ou taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

1. location-gérance

Le PRENEUR ne pourra pas donner en location-gérance les locaux loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent contrat, si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra exploiter personnellement les locaux loués.

Assurances

1. Engagements respectifs du BAILLEUR et du PRENEUR.
* A) LE BAILLEUR et/ ou la copropriété feront garantir :

**a)** les immeubles, en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l’article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :

 - l'incendie,

- la foudre,

- les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,

- toutes explosions,

- dommages électriques,

- chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,

- chocs de véhicules terrestres,

- ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,

- grèves, émeutes, mouvements populaires,

- vandalisme, malveillance, sabotage,

- dégâts des eaux,

- neige sur toiture,

- pertes de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux années,

- honoraires d'experts à concurrence du barème de l'UNION PROFESSIONNELLE DES EXPERTS.

Lesdites garanties seront indexées sur l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par la Fédération Nationale du Bâtiment et des Activités Annexes, le BT 01, l'indice RI ou sur tout autre indice équivalent accepté par le BAILLEUR.

**b)** sa responsabilité civile, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations, ainsi que des activités du personnel attache au service de l’immeuble.

* B) LE PRENEUR fera garantir :

**a**) les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu‘il occupe, contre les risques suivants :

- l'incendie,

- la foudre,

- les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,

- toutes explosions,

- dommages électriques,

- chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,

- chocs de véhicules terrestres,

- ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,

- grèves, émeutes, mouvements populaires,

- vandalisme, malveillance, sabotage,

- dégâts des eaux,

- honoraires d‘experts,

**b)** Sa privation de jouissance

**c)** Sa responsabilité civile, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel.....

Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le BAILLEUR et le PRENEUR devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

1. Renonciations à recours

Le PRENEUR renonce à tous recours qu‘il serait en droit d'exercer en cas de sinistre, contre le BAILLEUR et ses Assureurs et s’engage à obtenir de ses Assureurs une renonciation dans des termes identiques.

Le BAILLEUR renonce, exclusivement dans la limite des évènements garantis par la Police du BAILLEUR et des montants indemnisés, a tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs Assureurs et s’engage à obtenir de ses Assureurs une renonciation dans des termes identiques.

En conséquence, les évènements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le PRENEUR de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

1. Obligations du PRENEUR relatives aux Assurances souscrites par le BAILLEUR.
* a) Paiement des primes et surprimes.

Le PRENEUR devra assumer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR et/ ou la copropriété et rembourser en sus au BAILLEUR, en totalité, toute surprime qui serait exigée par les assureurs du BAILLEUR, soit en raison de l'activité du PRENEUR, soit à raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

* b) Déclaration des éléments aggravants.

Le PRENEUR s’engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le PRENEUR n‘en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Cette modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable du BAILLEUR.

Toute surprime appliquée par les assureurs du BAILLEUR et éventuellement de la copropriété, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le PRENEUR.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice cause à celui-ci.

* C) Sinistres.

En cas de sinistre affectant les locaux loués, le PRENEUR devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au BAILLEUR lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n‘en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu‘il en aura eu connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

1. Obligations du PRENEUR relatives aux assurances qu‘il a souscrites.
* a) Paiement de la prime

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu‘il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.

Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes ainsi avancées.

* b) Contrôle par le BAILLEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du BAILLEUR.

Sinistres

1. Destruction des locaux

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion on d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l‘origine, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit sans indemnité de part et d’autre.

1. Sinistre partiel

En cas de sinistre partiel, par dérogation expresse aux dispositions de l’article 1722 du code civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera à produire tous ses effets.

1. Remise en état

En conséquence et sous réserve des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le BAILLEUR s’engage à remettre les locaux en l'état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l’indemnité qui lui serait versée par l'assureur, sous réserve des dispositions prévues à l’article consacré aux assurances.

1. Loyer durant la remise en état

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe, et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

1. Impossibilité de remise en état

Pour le cas où, en raison des causes étrangères au BAILLEUR et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avèrerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR l’entier bénéfice des indemnités d’assurances immobilières (autres que celles prévues visés ci-dessus au titre des indemnités de loyer) restant acquis au BAILLEUR.

Procédure collective

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du PRENEUR, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, toujours dans le cas où un jugement de Redressement ou de Liquidation judiciaire serait prononcé à l‘encontre du PRENEUR, il est expressément stipulé que toutes les sommes deviendront de ce seul fait payables mensuellement et d'avance.

Il est encore rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les parties, que quelle que soit Ia date d‘exigibilité contractuelle des loyers, le BAILLEUR pourra toujours demander au PRENEUR (à son Administrateur Provisoire ou à son Liquidateur Judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents a une période ou le PRENEUR aura conservé la jouissance des lieux loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'Ouverture de la procédure collective.

Enfin, pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opèrera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est ici spécifié qu‘il a été remis par le PRENEUR au BAILLEUR à titre de sûreté dans les termes des articles 2333 et suivants du Code Civil.

Si, après jugement d'ouverture il y a poursuite de l'activité du PRENEUR dans les lieux loués, le dépôt de garantie devra donc être immédiatement reconstitué entre les mains du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra respecter l'intégralité des dispositions ci-dessus, à peine de résiliation du bail.

Faculté de substitution et de division

1. Substitution

Il est expressément convenu que le BAILLEUR aura la faculté de se substituer toutes personnes physiques ou morales de son choix ou de leur céder en tout ou partie les droits résultant du présent bail. Le PRENEUR en sera alors informé par courrier adressé en la forme recommandée avec accusé de réception.

1. Division

Le BAILLEUR se réserve le droit de diviser le bail si une partie ou fraction de l’immeuble ou des lieux loués venait à être vendus. Le PRENEUR accepte d'ores et déjà la novation par changement de BAILLEUR qui en serait la conséquence et les effets qui pourraient s'attacher à cette division.

Droit de préemption du PRENEUR en cas de vente des locaux loués

En cas de décision du BAILLEUR de vendre les locaux loués à usage commercial ou artisanal, le PRENEUR disposera d'un droit de préemption s’exerçant selon les modalités suivantes :

1. Notification initiale
* Forme

Le BAILLEUR informera de son intention de vente le PRENEUR par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce courrier mentionnera le prix ainsi que les conditions de la vente envisagée et vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.

* Délai

Le PRENEUR disposera d'un délai d'un mois a compter de la réception de I ’offre de vente pour confirmer son intention d’acquérir les locaux loués selon les prix et conditions fixées précisées dans le courrier du BAILLEUR.

* A défaut de réponse

A défaut de réponse dans ce même délai d'un mois, le PRENEUR sera présumé avoir renoncé à l’acquisition proposée.

* Délai de départ

De convention expresse entre les Parties, et en tant que de besoin, il est convenu que le point de départ du délai de réponse du PRENEUR sera déterminé par référence à la date de première présentation, au PRENEUR, du courrier RAR par l’administration des postes.

* Forme de la confirmation d'achat

En cas de confirmation d’achat, la réponse du PRENEUR sera adressée au BAILLEUR ou au mandataire désigné par celui-ci par courrier recommandé avec accusé de réception.

* Délai de la vente définitive

En cas de confirmation du PRENEUR de son intention de se porter acquéreur des locaux loués dans les conditions susvisées, la vente définitive devra intervenir au plus tard, dans les deux mois de la date d’envoi du courrier de réponse du PRENEUR, ledit délai de réalisation étant fixé à quatre mois de la date d’envoi du courrier de réponse du PRENEUR, dans l’hypothèse où le PRENEUR indique dans sa réponse au BAILLEUR ou à son mandataire désigné, avoir recours à un prêt pour financer son acquisition.

* Date d’envoi

Les Parties entendent par date d’envoi, celle apposée sur le bordereau d’envoi (preuve de dépôt) ou celle communiquée par les services de l’administration des postes via leur service de consultation électronique.

* Non réalisation de la vente

L'offre de vente consentie et acceptée par le PRENEUR sera considérée comme caduque et sans effet en cas de non-réalisation de la vente définitive dans les délais précités de deux ou quatre mois selon les cas.

* Forme des notifications

Les notifications effectuées en application du présent article devront reproduire, à peine de nullité, les quatre premiers alinéas de l’article L145-46-1 du Code de commerce.

1. Seconde notification
* Forme

La modification des conditions ou du prix de la vente dans un sens plus avantageux au PRENEUR entraînera la mise en œuvre, par le BAILLEUR, son mandataire ou tout Notaire désigné, d’une seconde notification au PRENEUR.

* Délai

Le PRENEUR disposera alors d'un délai d'un mois à compter de cette seconde notification, pour confirmer son intention d’achat, son silence au terme dudit délai emportant caducité de l’offre de vente à lui faite. Il est précisé que le point de départ du délai d'un mois sera déterminé à la date de première présentation, au PRENEUR, du courrier RAR par l’administration des postes.

* Délai de la vente définitive

En cas d’acceptation par le PRENEUR de l’offre de vente à lui faite sur seconde notification, la vente définitive devra être réalisée au plus tard dans les deux mois suivant la date d’envoi de la réponse du PRENEUR ou, si le PRENEUR précise dans sa réponse qu’il entend recourir à un prêt, la vente définitive devra être réalisée dans un délai maximum de quatre mois suivant la date d’envoi de la réponse du PRENEUR.

Les Parties entendent par date d’envoi, celle apposée sur le bordereau d’envoi (preuve de dépôt) ou celle communiquée par les services de l’administration des postes via leur service de consultation électronique.

* Non réalisation de la vente

L’offre de vente consentie et acceptée par le PRENEUR sera considérée comme caduque et sans effet en cas de non-réalisation de la vente définitive dans les délais précités de deux ou quatre mois selon les cas.

* Forme des notifications

Les notifications effectuées en application du présent article devront reproduire à peine de nullité, les quatre premiers alinéas de l’article [L145-46-1 du Code de commerce.](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000005634379&idArticle=LEGIARTI000029104262)

Pénalités et intérêt de retard

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d’un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l’obligation pour le PRENEUR de régler l’intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes, et le droit proportionnel visé à l’article A 444-32 du Code de commerce.

Clause résolutoire

1. Période antérieure à la date de prise d'effet du bail

Dans le cas où, avant la date de prise d'effet du bail, le PRENEUR manifesterait sa volonté de ne pas donner suite aux engagements qu‘il contracte du fait des présentes, le présent bail serait résilié de plein droit et il suffirait d'une ordonnance de référé pour constater la résiliation.

Dans ce cas, le PRENEUR devrait verser au BAILLEUR, à titre de dédite forfaitaire et conventionnellement irréductible, une indemnité correspondant à une année de loyer.

En outre, le PRENEUR supporterait l'intégralité :

- des frais et dépens de justice,

- des frais afférents aux actes extrajudiciaires,

- des émoluments et honoraires des auxiliaires de justice que le BAILLEUR aurait dû exposer.

1. Période postérieure à la date de prise d'effet du bail

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail et des pièces annexes, ou de payer exactement à son échéance une quelconque somme due en vertu des présentes (loyers et accessoires, dépôt de garantie, rappels de loyer, indemnité d'occupation, pénalités ou intérêts...) ou d'une décision judiciaire s'y rapportant (fixation judiciaire du loyer, complément de dépôt de garantie, indemnité d'occupation, pénalités ou intérêts, indexations, rappel de loyers ou indemnité d’occupation...), le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer, contenant déclaration par ledit BAILLEUR de ce qu‘il se réserve le droit d'user du bénéfice de la présente clause, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Pour le cas où la mise en demeure porterait sur des travaux à exécuter, la résiliation de plein droit serait acquise des lors que le PRENEUR n'établirait pas que dans le mois imparti il a fait toutes diligences pour les entreprendre effectivement et les achever dans les meilleurs délais.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l’y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de …….., exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

1. En cas de résiliation

Le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu‘il aurait réalisés ou pour toutes les dépenses qu‘il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués. En tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Sans préjudice de son obligation de payer les loyers échus et leurs accessoires, le PRENEUR devra au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale forfaitaire conventionnellement irréductible ;

- le dépôt de garantie, nonobstant le paiement des loyers comme dit ci-dessus ;

- une indemnité d'occupation, égale à 1% du loyer annuel et de ses accessoires par jour calendaire pour la période écoulée entre la résiliation et la remise des lieux à disposition du BAILLEUR ;

- le coût des travaux nécessaires à la remise des lieux en parfait état comme prévu à l’article consacré à la restitution des locaux ; en ce compris l’indemnisation du temps nécessaire à la réalisation des travaux;

- une indemnité compensatrice du préjudice résultant de l'absence de locataire évaluée a un an de loyer avec ses accessoires ;

- tous frais et dépens de justice, frais d'actes extrajudiciaires, émoluments et honoraires de justice exposés par le BAILLEUR.

1. En cas de non-résiliation

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le BAILLEUR contre le PRENEUR ne seraient pas suivies de résiliation, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR une indemnité égale à 10 % des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auraient été engagées, ceci à titre de clause pénale forfaitaire conventionnellement irréductible.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues au titre de la clause pénale ci-dessus stipulée :

- sera considérée comme supplément et accessoire du loyer, le non-paiement entraînant résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées ;

- portera intérêts conformément à la clause d’intérêts (Article …………..).

Restitution des locaux

1. Justificatifs avant restitution

Le PRENEUR devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d’eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

1. Restitution

Le PRENEUR devra également rendre les lieux loués en parfait état de toutes réparations au sens du présent bail ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Le PRENEUR devra notamment avant de rendre les lieux loués procéder à l'enlèvement de ses installations spécifiques et également procéder à l'enlèvement des cloisons et ce conformément a la demande éventuelle BAILLEUR.

Le PRENEUR sera également redevable au BAILLEUR des remises en état des peintures ou revêtements sur mur et/ou faux plafond rendues nécessaires à la suite de l’enlèvement des câblages et/ ou goulottes au sein desquelles passent lesdits câblages.

1. Etat des lieux de sortie

Préalablement à la libération effective des locaux loués, et en vue de leur restitution, un état des lieux de sortie, contradictoire dont le coût sera à la charge du PRENEUR devra être établi amiablement.

A cet effet, le PRENEUR sera convoqué à un rendez-vous d’état des lieux de sortie par le BAILLEUR ou son Mandataire 15 jours calendaires à l’avance, par courrier recommandé avec accusé de réception.

A défaut de présence du PRENEUR ou en cas de difficultés, l'état des lieux de sortie sera établi par un huissier de justice désigné par la partie la plus diligente à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR sur convocation préalable, 15 jours calendaires à l’avance.

En cas d’absence du PRENEUR sur cette seconde convocation, il est entendu que le PRENEUR est présumé de manière irréfragable, comme ayant accepté sans réserves l’entier contenu de l'état des lieux de sortie considéré comme dresse contradictoirement entre les Parties.

Le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR donner son accord pour lesdits devis.

Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agrées et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agrées par le BAILLEUR.

En cas de contestation, il appartiendra à la Partie la plus diligente de faire designer judiciairement un expert avec pour mission de définir le périmètre des travaux de reprise et de les évaluer. Les Parties attribuent à cet effet expressément compétence à la juridiction des référés du lieu de situation de lieux loués.

Les modalités d’élaboration de l'état des lieux de sortie telles que prévues ci-dessus, s’appliqueront de la même façon a l'égard du cessionnaire, acquéreur et ou légataire/donataire en cas de cession du droit au bail, de cession ou mutation at titre gratuit ou onéreux, du fonds exploité emportant transmission du droit au bail, ces derniers étant qualifiés de « PRENEUR » au sens du présent article.

Pour l'appréciation du bon respect des obligations mises à la charge du PRENEUR aux termes des présentes et de l'étendue des travaux de remise en état éventuels, les Parties conviennent expressément que l'état des locaux loués à l’occasion de leur libération par le PRENEUR, sera exclusivement apprécié sur la base de l'état des lieux d’entrée établi lors de la prise d'effet des présentes. II en sera ainsi quelles que soient les opérations juridiques subséquentes concernant le droit au bail des locaux loués, ayant pu intervenir depuis la prise d'effet des présentes (cession onéreuse ou gratuite, donation ou legs du fonds ou du droit au bail).

Indemnité d’occupation

1. En cas d’immobilisation des locaux loués, pour travaux suite à restitution

Le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d’une indemnité d’occupation égale au montant du dernier loyer TTC majoré des charges, prestations et impôts, calculés prorata temporis, pendant le temps d’immobilisation des locaux loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR au titre des présentes, à compter de l’expiration du BAIL.

En tant que de besoin, les Parties confèrent au présent article la force d’une convention de preuve au sens de l’article 1368 du Code civil.

1. En cas de maintien sans droit ni titre dans les locaux loués

L’indemnité d’occupation à la charge du PRENEUR, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu’au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu’au jour où les lieux sont restitués au BAILLEUR.

Visite des locaux

Pendant toute la durée du bail ou de l'occupation, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail, notamment copie des contrats d'entretien passés en direct par le locataire, rapports des bureaux de contrôle, etc.

Le PRENEUR aura également l'obligation :

- de laisser le BAILLEUR ou ses représentants et mandataires pénétrer dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et les laisser visiter pour la location de 9 heures à 18 heures, les jours ouvrables pendant les six mois qui précèderont l'expiration du bail ou le départ du PRENEUR; les laisser visiter dans les mêmes conditions et à tout moment en cas de mise en vente de l'immeuble.

 - de souffrir l'apposition en façade des lieux loués d'un ou plusieurs panneaux comportant la mention "à louer" ou "à vendre".

Changement d’état

Le PRENEUR s’engage à notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l’événement, tout changement d’état civil et toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers

Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du BAILLEUR concernant l’exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu’ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d’un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d’un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du PRENEUR qui s’y oblige.

Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR et en cas de co-PRENEURS, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

Enregistrement

Les présentes pourront faire l’objet d’un enregistrement, aux frais et à la diligence du PRENEUR.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que les frais d’enregistrement et ceux qui en seront la suite et les conséquences, seront à la charge du PRENEUR qui s’y oblige.

Attribution de compétence juridictionnelle

De convention expresse entre les parties compétence exclusive est attribuée aux seuls tribunaux civils compétents à raison de la situation des lieux loués pour connaitre de tout, litige pouvant naître à propos du présent bail, seul le droit français étant applicable.

Election de domicile attribution de compétence

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile en son siège social ou celui de son représentant, et le PRENEUR, dans les lieux loués.

**Fait à…….**

**Le……**

**En (…..) exemplaires originaux**

**Signatures :**

**Le BAILLEUR Le PRENEUR**

ANNEXES

**Demeureront annexées au présent bail après avoir été visées par les parties les pièces suivantes :**

* **Plan des locaux et de l’immeuble**
* **Tableau des surfaces**
* **Règlement de copropriété et / ou règlement intérieur**
* **État des Servitudes ‘Risques’ et d’Information sur les Sols**  **(Article L125-5 Code de l’environnement)**
* **DPE**
* **Dossier technique amiante (Art. R1334—29-5 Code de la sante publique)**
* ***Le cas échéant*, Annexe environnementale (Art. L125-9 du Code de l’environnement)**
* ***Le cas échéant*, descriptif travaux d’aménagement du PRENEUR**
* Etat des lieux
* ***Le cas échéant*, le dossier de demande d’autorisation d’exploiter une ICPE et Arrêté préfectoral d’autorisation d’exploiter une ICPE**
* ***Le cas échéant*, Registre accessibilité**
* ***Le cas échéant*, Registre sécurité incendie**
1. **MODELE A ADAPTER EN FONCTION DE L’ACTIVITE ET DES NEGOCIATIONS ENTRE LES PARTIES**

**CONSEIL : Vigilance et soin en ce qui concerne les ANNEXES**  [↑](#footnote-ref-1)
2. *A adapter en fonction du régime fiscal de la location.* [↑](#footnote-ref-2)
3. *L’article L145-34 du Code de commerce n’est pas d’ordre public* [↑](#footnote-ref-3)
4. *L’article L145-34 du Code de commerce n’est pas d’ordre public, par conséquent le plafonnement du déplafonnement instauré par la loi Pinel de juin 20014 n’est pas d’ordre public* [↑](#footnote-ref-4)
5. *Bien évidemment, en cas de périodicité différente (indexation triennale par exemple), la période de variation entre les indices doit être modifiée corrélativement.* [↑](#footnote-ref-5)