

Bail professionnel

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif)]

Ci-après dénommé(s) « **le Bailleur** »

Et

[nom et prénom, ou dénomination du preneur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif)]

Ci-après dénommé(s) « **le Preneur** »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur loue au **Preneur Les Locaux** ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis à l'article 57 A inséré dans la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et à l'article 36 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 pour sa durée, son renouvellement et sa résiliation, au titre Huitième du Code civil ainsi que les présentes dispositions contractuelles.

I - DESIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

I-a Désignation :

Par les présentes, **le Bailleur** donne en location au **Preneur** les lieux désignés ci-après :

[surface / nombre de pièces / adresse précise / étage / dépendances / parking...]

Ci-après dénommés « **Les Locaux** »

Le Preneur déclare bien connaître **Les Locaux** et l'avoir vu et visité, et l'accepter sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément. **Le Preneur** déclare ainsi accepter dans l'état où ils se trouvent **Les Locaux** et

ses dépendances.

Les Locaux ne fait pas parti d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété

Les Locaux fait parti d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété et se compose du (des) lot(s) n° _____, une copie du règlement de copropriété ayant été communiquée au **Preneur**.

I-b Equipements :

- Chauffage : individuel collectif

- Eau chaude : individuelle collective

Autres :

I-c Destination des locaux :

Les Locaux est destiné à un usage professionnel exclusivement.

Le Preneur déclare vouloir y exercer l'activité de _____.

Le Preneur s'engage à respecter toutes ses obligations pour pouvoir exercer son activité dans Les Locaux.

II- ETAT DES LIEUX - REMISE DES CLES

II-a Etat des lieux :

Un état des lieux des Locaux sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du **Preneur** par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

II-b Remise des clés :

Le Bailleur remettra au **Preneur** les clés suivantes [type de clé / nombre...] :

III- DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de _____ années entières et consécutives (6 ans minimum) à compter du ____ / ____ / _____ .

Le Bailleur ou **le Preneur** pourra notifier à l'autre partie son intention de ne pas renouveler bail à l'échéance de celui-ci en le lui notifiant au moins 6 mois avant par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ou par acte extrajudiciaire.

De plus, **le Preneur** pourra y mettre fin, par anticipation, à tout moment en prévenant **le Bailleur** au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

A défaut de congé délivré dans les conditions exposées ci-dessus, à son échéance, le bail est reconduit tacitement pour la même durée et dans les conditions prévues aux présentes.

IV- LOYER – TVA – DEPÔT DE GARANTIE

IV-a Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges d'un montant de _____ euros (en chiffres et en lettres).

Périodicité de paiement [mensuelle, trimestrielle...] : _____

Paiement [à échoir / à terme échu] : _____

Lieu de paiement : _____

IV-b TVA :

Assujettissement du loyer à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du **Preneur** :

de plein droit

sur option du **Bailleur**, option que **le Preneur** accepte expressément.

Le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que **le Preneur** accepte expressément. La T.V.A. sera due par **le Preneur**, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

III-c Dépôt de garantie :

Le Preneur verse ce jour au **Bailleur**, à titre de dépôt de garantie, la somme de _____ euros (en chiffres et en lettres) soit l'équivalent de _____ mois de loyer hors taxes et hors charges du présent bail.

À l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au **Preneur**, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

V- REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Insee. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

VI- IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Le Bailleur gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à la propriété des Locaux (CFE et CVAE).

Le Preneur acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement, et dont **le Bailleur** pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au **Bailleur** à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera également au **Bailleur** les charges suivantes :

VII- PROVISIONS POUR CHARGES ET REGULARISATION

Le Preneur remboursera au **Bailleur** toutes les charges, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais d'entretien et/ou de réparation des parties communes afférentes tant aux Locaux qu'à l'immeuble dans lequel il se trouve. **Le Preneur** ne sera toutefois pas tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux honoraires de gestion, aux travaux relevant de la vétusté, aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

À ce titre, **le Preneur** versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à _____ euros (en chiffres et en lettres).

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Le Preneur réglera à chaque terme, en sus du loyer :

- la TVA en cas d'assujettissement du loyer
- 50% de la contribution sur les revenus locatifs (CRL)
- 100% de la contribution sur les revenus locatifs (CRL)

VIII- CAUTION(S) SOLIDAIRE(S)

- Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement.
- Le présent contrat est garanti par une caution bancaire de l'établissement bancaire _____ qui s'est porté caution solidaire des engagements pris par **le Preneur** dans conditions stipulées dans l'acte du ____ / ____ / _____ annexé au présent bail.
- Le présent contrat de bail est garanti par _____

qui s'est (se sont) porté(e)(s) caution(s) solidaire(s) des engagements pris par **le Preneur** et, ceci, par acte séparé du ____ / ____ / _____ dont une copie est annexée au présent bail.

IX- ETAT DES BIENS LOUES

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du **Bailleur** aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. **Le Preneur**, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du **Bailleur**, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

X- ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que **le Preneur** s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au **Bailleur**.

X-a Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement sa charge des grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

X-b Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, **le Preneur** devra entretenir **Les Locaux** en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles que **le Bailleur** conserve à sa charge.

Le Preneur souffrira pendant toute la durée du présent bail l'exécution dans **Les Locaux** ou dans l'immeuble dont il dépend tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par **le Bailleur**. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer **Les Locaux**. Pour cela, il devra prévenir **le Bailleur**, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans **Les Locaux** et qui rendraient nécessaire l'intervention du **Bailleur** pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quels qu'en soient la nature.

Le Preneur s'engage à effectuer dans **Les Locaux** les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.

En cas de défaut d'entretien, de non exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, **le Preneur** en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par **le Bailleur**, Il aura sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

À l'expiration du bail, **le Preneur** rendra le **Les Locaux** en bon état de réparation et d'entretien.

X-c Aménagement des Locaux par le Preneur :

Le Preneur n'effectuera aucun travaux de transformation ou de changement de destination des Locaux sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du **Bailleur**. **Le Preneur** devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

En cas d'accord du **Bailleur**, **le Preneur** devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au **Bailleur**, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du **Preneur**, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

Le Preneur aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du règlement de copropriété s'il existe et/ou du cahier des charges du lotissement, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements.

Lors de la restitution des biens, **le Preneur** devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par **le Preneur** resteront en fin de bail la propriété du **Bailleur** sans que **le Preneur** ne puisse demander d'indemnité. **Le Bailleur** pourra s'il le souhaite demander la remise des Locaux dans l'état initial où l'a trouvé **le Preneur** au début du présent bail.

X-d Autres conditions

Le Preneur s'engage à :

- jouir des Locaux conformément à sa destination et « en bon père de famille »,
- s'il y a lieu, respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance,
- tenir constamment garni **Les Locaux** de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail,
- ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins,
- à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs,
- satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité,

--

hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le Preneur devra laisser **le Bailleur**, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans **Les Locaux**, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an.

En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, **le Preneur** devra laisser visiter les biens loués de dix heures à dix-huit heures les jours ouvrables.

XI- ASSURANCES

Le Preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du **Bailleur**, tous les aménagements apportés par **le Preneur** aux Locaux, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers.

Le Preneur devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du **Bailleur** et/ou des autres locataires et voisins.

La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre **le Bailleur**, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au **Bailleur** sur simple demande de celui-ci.

Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait aux Locaux, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au **Bailleur** dans les 2 jours suivants, le tout par lettre recommandée avec AR.

XII- RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre **le Bailleur**, se mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le **Preneur** pourrait être victime dans **Les Locaux**. Le **Preneur** renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, **le Bailleur** n'assumant aucune obligation de surveillance,

- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres aux Locaux,

- en cas de suppression ou modification des prestations communes,

- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, **le Preneur** renonçant notamment à tous recours contre **le Bailleur** sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,

- en cas d'accidents survenant dans **Les Locaux** ou du fait des Locaux, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du **Bailleur**, soit des tiers, sans que **le Bailleur** puisse être inquiété ou recherché pour cela.

De plus, **le Preneur** fera son affaire personnelle, sans recours contre **le Bailleur**, de tous dégâts causés aux Locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, **le Preneur** ne pourra rien réclamer au **Bailleur**, tous les droits dudit **Preneur** étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XIII- SOUS LOCATION ET CESSIION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition des Locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites.

Cependant, le **Preneur** pourra sous-louer, tout ou parties des Locaux, à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, à la condition d'obtenir préalablement et par écrit l'agrément du **Bailleur**. En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, **le Bailleur** devra être

--

appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il devra avoir reçue au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au **Bailleur** en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé. Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au **Bailleur** sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du **Bailleur**.

Le **Preneur** ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du **Bailleur**. Le **Bailleur** devra pour cela être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier. La convocation devra être reçue par **le Bailleur** au moins quinze jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au **Bailleur** du projet d'acte de cession.

Si **le Bailleur** ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé sans sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au **Bailleur** sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

XIV- NON-CONCURRENCE

Le présent bail :

- ne comporte pas de clause de non-concurrence
- comporte un clause de non-concurrence stipulant que **le Bailleur** ne devra pas exercer directement ou indirectement un commerce concurrent de celui du **Preneur** dans un rayon de _____ autour des Locaux. Il ne devra pas non plus louer une autre partie de l'immeuble pour l'exercice d'une activité similaire.

XV- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du **Preneur**, ou de l'un deux s'ils sont plusieurs, pendant la durée du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou ayant droits du preneur, et, le cas échéant, entre ces mêmes héritiers et le ou les survivants des preneurs, pour le paiement des loyers et l'exécution des toutes les conditions du présent bail.

XVI- CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition des conditions du présent bail, sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire et resté sans effet durant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au **Bailleur**, et l'expulsion du **Preneur** pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

XVII- FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant **les Locaux** vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le **Preneur** puisse prétendre à quelconque indemnité de la part du **Bailleur**.

XVIII- FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail :

- ne fait pas l'objet d'un enregistrement.
- fait l'objet d'un enregistrement aux frais du **Preneur**.

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

XIX- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, **le Bailleur** élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au **Preneur** sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais. **Le Preneur** déclare élire domicile à l'adresse des Locaux.

XX- ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

- Etat des lieux
- Règlement de copropriété
- Règlement intérieur
- Plan des Locaux
- Récapitulatif des travaux effectués par **le Bailleur** au cours des 3 années précédentes
- Etat des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques
- Annexe environnementale (obligatoire pour les surfaces supérieures à 2000 m²)
- Récapitulatif des sinistres ayant donné lieu à indemnisation suite à catastrophe naturelle ou technologique
- Autres annexes : _____

Fait à _____, le ____ / ____ / _____, en ____ exemplaires originaux.

Signature du **Bailleur** :

Signature du **Preneur** :

Informations et démarches – du Lundi au Vendredi 9h – 21h / le Samedi 9h30 – 17h30

Gaz et électricité : **09 72 13 20 80** (non surtaxé)

Internet : **09 72 14 26 00** (non surtaxé) Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne