**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES**

**La société GEGE**, société par actions simplifiée au capital de 7.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 987 654 321 et dont le siège est situé 3 rue de la Seine à Paris (75000), représentée par son président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, dûment habilité à l’effet des présentes, **(Annexe 1)**,

Ci-après dénommée « le **Bailleur** »,

# D'une part,

# ET

**La société NOM**, société à responsabilité limitée au capital de XXX €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 123 456 789 et dont le siège est situé 1 rue de la Seine à Paris (75000), représentée par son gérant, monsieur Martin Dupont, domicilié en cette qualité audit siège, dûment habilité à l’effet des présentes **(Annexe 2)**,

Ci-après dénommée « le **Preneur** »,

# D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** » ou individuellement la « **Partie** ».

**IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

La société GEGE est propriété de locaux situés au sein d’un ensemble immobilier situé à Paris (75000), 1 rue du boulevard.

La société NOM s’est déclarée intéressée pour prendre à bail les locaux de la société GEGE.

Les Parties déclarent que chaque clause du présent bail a été librement négociée de gré à gré, de manière équilibrée, après prise en considération de leurs intérêts respectifs.

**SUR QUOI, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le Bailleur donne à bail au Preneur des locaux situés dans un immeuble sis à Paris (75000), 1 rue du boulevard, (ci-après « les **Locaux** »), conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants, D. 145-12 à D. 145-19 du code de commerce ainsi que les dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Le présent contrat est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit, sous celles stipulées au règlement de copropriété de l'immeuble, et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément.

**Article 1er: Désignation**

Dans un immeuble sis à Paris (75000), 1 rue du boulevard, les Locaux suivants :

* Au rez-de-chaussée, sur la rue du boulevard : DDDD, formant le lot de copropriété n°XXX et les XXX/10.000e des parties communes générales,

Ainsi que les Locaux existent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu’il soit besoin d’en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître pour les avoir visités à loisir et déclarant les trouver conformes à l’exercice de son activité, et tels qu’ils résultent des plans ci-annexés **(Annexe 3)**.

En aucun cas, si une différence venait à exister entre les la dimension réelle des Locaux et leur cotation ou surface figurant aux plans ci-annexés, celle-ci ne pourra entraîner une réduction ou une augmentation de loyer.

Le Preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir, renonçant à élever aucune réclamation que ce soit en raison de leur état, ou de celui de toute autre partie de l'immeuble, ou encore en raison d’une erreur ou une omission dans la désignation ci-dessus.

**Article 2 : Durée**

Ce contrat est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du [A COMPLETER] pour se terminer le [A COMPLETER].

Le Preneur aura néanmoins la faculté de donner congé à l’expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l’avance dans les conditions de l’article L. 145-4 du code de commerce.

Le Bailleur disposera également d’une faculté de résiliation s’il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145.24 du code de commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire.

**Article 3 : Prise de possession – État des lieux**

Le Preneur prendra possession des Locaux dans l’état où ils se trouveront, sans que le Preneur ne puisse exiger de réparations ou de travaux de la part du Bailleur.

Un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des Locaux contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par eux. À défaut, l’état des lieux sera établi par un commissaire de justice, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Le Preneur a l’intention de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité des travaux d’aménagement au sein des Locaux, conformément au descriptif et au plan ci-annexé **(Annexe 4)**.

Le Bailleur donne son accord à la réalisation des travaux d’aménagement, sous réserve de l’obtention des autorisations nécessaires, tant administratives que de la copropriété, qui incombent au Preneur et dont il ne pourra reprocher au Bailleur le défaut d’obtention.

Après obtention des autorisations nécessaires, le Preneur s’oblige à réaliser à ses frais ses travaux d’aménagement afin de lui permettre d’utiliser les Locaux conformément à leur destination, ainsi que tous travaux de conformité avec la règlementation ou de mises aux normes, notamment s’agissant d’un établissement recevant du public.

**Article 4 : Destination**

Les Locaux sont donnés à bail à usage exclusif de commerce de prêt-à-porter homme, femme et enfant, à l'exclusion de tout autre commerce ou industrie ou de toute autre utilisation des Locaux sauf application éventuelle des dispositions de la section VIII du code de commerce relative à la déspécialisation (articles L. 145-47 à L. 145-55 du code de commerce).

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient nécessaires à l’exercice de son activité dans les Locaux.

Le Preneur se conformera aux lois, règlements, ordonnances, arrêtés, prescriptions, injonctions et autorisations relatifs à son activité et/ou s’appliquant aux Locaux et exécutera à ses frais exclusifs, toutes les obligations et tous travaux découlant desdites normes, qu’elles émanent ou non d’autorités administratives, sans recours contre le Bailleur.

**Article 5 : Loyer**

Le loyer est fixé à la somme de **Cent quatre-vingt-six mille euros (186.000 €)** hors taxes, hors charges, par an.

Le Preneur réglera le loyer, TVA en sus, trimestriellement et d’avance, les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, par virement, au domicile du Bailleur ou de ses mandataires.

À titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer de XXX (XXX) mois à compter de la date de prise d’effet du bail. La franchise ne porte que sur le loyer, les charges, impôts, taxes et redevances restant intégralement dus par le Preneur au Bailleur.

**Article 6 : Indexation du loyer**

Le loyer sera indexé annuellement de plein droit en fonction de la variation de l’indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l’INSEE, à la date anniversaire de la prise d’effet du bail.

La première indexation se fera à la date du premier anniversaire du bail en prenant :

* pour loyer, le loyer défini à l’article 5,
* pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d’effet du bail et
* pour indice de comparaison, l’indice du même trimestre de l’année suivante.

Les indexations postérieures interviendront à partir du loyer indexé de l’année précédente et en appliquant :

* pour indice de référence, l’indice de comparaison retenu lors de la précédente indexation et
* pour indice de comparaison, l’indice du même trimestre de l’année suivante.

En cas de renouvellement à une date ne correspondant pas à une date d’anniversaire du bail antérieur, la clause d’indexation s’appliquera de la même façon, en prenant le loyer convenu entre les parties ou fixés judiciairement, mais à la date anniversaire de la prise d’effet du bail renouvelé, l’indice de référence étant alors le dernier indice publié à la date de prise d’effet du renouvellement et l’indice de comparaison l’indice du même trimestre de l’année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

À défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert, qui agira en qualité de mandataire commun des parties. Cet expert sera désigné soit d'un commun accord entre les Parties, soit à défaut d'accord par le Président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l’immeuble statuant sur ordonnance à la requête de la Partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les Parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision sera définitive et sans recours.

**Article 7 : Dépôt de garantie**

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues ainsi que l’exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur, le jour de prise de possession des Locaux, un dépôt de garantie la somme de quarante-six mille cinq cent euros (46.500 €) correspondant à trois (3) mois de loyer hors taxes hors charges.

À chaque réajustement de loyer, le montant de ce dépôt de garantie sera modifié proportionnellement à celui-ci de façon à toujours être égal à six mois de loyer en principal et la différence sera restituée par le Bailleur ou acquittée par le Preneur avec le premier terme de loyer modifié.

Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur en fin de jouissance, après remise des clefs, paiement de tous loyers, charges, impôts, taxes et redevances et généralement de toutes sommes dues au titre du bail. Lors du départ du Preneur, le dépôt de garantie s’imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

**Article 8 : Charges et conditions**

Le bail est consenti aux charges et conditions ordinaires et de droite, outre les charges et conditions suivantes que le Preneur s’oblige à exécuter, à peine de tous dommages et intérêts et, si bon semble au Bailleur, de résiliation.

**8.1.** Le Preneur occupera les Locaux conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, de manière raisonnable et paisiblement.

**8.2.** Le Preneur maintiendra les Locaux et leurs équipements en bon état d’entretien et de réparations locatives et effectuera, à ses frais, tous les travaux et réparations, de maintenance et nécessaire au bon fonctionnement, qui seraient nécessaires, en ce compris celles visées à l’article 605 du code civil.

**8.3.** Le Preneur rendra, en fin de bail, les Locaux en bon état d’entretien et de réparations.

**8.4.** Le Preneur supportera, à ses frais, la charge de réaliser tous les travaux qui seraient nécessaires afin de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation existante ou à venir, notamment en matière de sécurité, salubrité, hygiène et accessibilité.

Le Preneur supportera également, à ses frais, tous travaux découlant d’une injonction administrative.

**8.5.** Le Preneur fera entretenir, réparer et remplacer si besoin était, ses installations ainsi que les fenêtres, huisseries, portes, volets, fermetures, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtement de sol et de mur, boiserie, plomberie.

À défaut d’exécution de ces travaux dans un délai d’un (1) mois après une mise en demeure restée infructueuse du Bailleur, celui-ci pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l’inobservation de la présente clause.

Le Preneur sera responsable des accidents causés par et à ces objets et il prendra toute précaution pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

**8.6.** Le Preneur ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux. Il préviendra immédiatement le Bailleur de tous désordres, dégradations ou détériorations touchant les Locaux, sous peine d’être responsable de toute aggravation.

**8.7.** Sous réserve qu’il ne soit pas porté atteinte de manière significative et permanente à la visibilité et à l’accessibilité des Locaux, le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l’article 1724 du code civil, tous travaux de réparation, remplacement, rénovation, modification, surélévation, construction, amélioration que le Bailleur ou la copropriété jugeraient nécessaires ou utiles dans l’immeuble ou les Locaux, qu’elles qu’en soient la nature et la durée. Si ces travaux devaient durer plus de vingt-et-un jours, les Parties se rencontreront avant le démarrage des travaux, sauf urgence, pour apprécier ensemble les conséquences directes que ces travaux seraient susceptibles d’emporter sur l’activité du Preneur et les mesures susceptibles d’être mises en place pour les limiter.

En tout état de cause, le Bailleur s’engage à faire ses meilleurs efforts pour que la réalisation et la durée de tous travaux ou réparations qu’il exécute occasionnent une gêne minimum pour le Preneur.

Le Preneur supportera également les travaux exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, sans recours contre le Bailleur, à charge pour le Preneur d’agir, le cas échéant, contre les maîtres d’ouvrage ou entrepreneurs.

**8.8.** Le Preneurdéposera à ses frais et sans délais tout coffrage, agencement, décoration, plaque, enseigne, installation quelconque, marchandise, bien meuble, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou d'autres occupants de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après infiltration ou incendie et en général pour l’exécution de tous travaux décidés par le Bailleur ou la copropriété.

**8.9.** Le Preneur garnira les Locaux de meubles, agencements et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution des charges ; ils resteront toujours ouverts à la clientèle et achalandés.

**8.10.** Le Preneur se conformera au règlement de copropriété de l’immeuble dont il reconnait avoir eu une copie préalablement à la signature des présentes, ainsi qu’à toute décision prise par l’assemblée générale des copropriétaires.

**8.11.** Le Preneur n’introduira dans les Locaux et dans l’immeuble aucune matière dangereuse, produit explosif ou inflammable.

Le Preneur ne pourra faire aucune vente publique aux enchères dans les Locaux et dans l’immeuble.

**8.12.** Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, afin que la tranquillité et la tenue de l’immeuble ne soient troublés d’aucune sorte, que ce soit de son fait ou de son personnel, ou encore de ses clients ou de tout tiers.

**8.13.** Le Preneur ne pourra installer aucune machinerie sans autorisation expresse et par écrite du Bailleur, sauf celles indispensables à son activité (XXX).

Dans cette hypothèse, le Preneur l’utilisera à ses risques et périls et devra répondre, sans recours contre le Bailleur, de toutes réclamations faites par les occupants de l’immeuble ou tous tiers.

**8.14.** Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

**8.15** Le Preneur ne pourra utiliser d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, les conduits de fumée n'ayant pas été construits pour cet usage et le Bailleur entendant n'être pas responsable des accidents matériels ou corporels qui pourraient être causés par ces appareils ; d'utiliser les conduits de fumée ou de ventilation pour un usage autre que celui auquel ils ont été destinés ; d'utiliser les cheminées et conduits qui pourraient se trouver bouchés, leur usage étant interdit.

**8.16.** Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux et sur la façade de l’immeuble aucun travaux, aucun changement de distribution, aucune démolition, percement de mur, aucune modification des installations, sans avoir au préalable adressé au Bailleur les descriptifs et plans des travaux projetés et obtenu son accord écrit, à l’exception des travaux d’aménagement mentionnés à l’article 3 ci-dessus.

Une fois autorisés, les travaux pourront être réalisés, aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, (i) sous réserve de l’obtention préalable par ses soins et à ses frais, le cas échéant, des autorisations, purgées de tout recours, des autorités administratives et de la copropriété, et (ii) après souscription par le Preneur de toutes assurances nécessaires (responsabilité civile, garanties biennales, décennales…), (iii) sous le contrôle de l’architecte du Bailleur.

Le Preneur demeurera responsable de toute atteinte portée aux parties communes, à la solidité de l’immeuble ainsi qu’aux Locaux.

La réalisation de travaux sans avoir obtenu l’accord du Bailleur et sans avoir respecté les conditions précitées justifiera, si bon semble au Bailleur, la remise dans l’état avant lesdits travaux, aux frais du Preneur, sans préjudice de toute autre sanction contractuelle.

Tous travaux, constructions, embellissements, améliorations et installations quelconques réalisés par le Preneur deviendront en fin de bail la propriété du Bailleur sans indemnité, sans préjudice du droit d’exiger, même pour les travaux autorisés, la remise des Locaux en leur état initial conformément à l’état des lieux d’entrée, aux frais du Preneur.

**8.17.** Le Preneur ne pourra installer ni plaques, ni enseignes, ni stores, ni installations quelconques sur les parties communes ou affectant les parties extérieures de l’immeuble, sans avoir au préalable obtenu l’accord écrit du Bailleur et, le cas échéant, celui de la copropriété, le Preneur demeurant tenu d’obtenir les autorisations administratives nécessaires à ses frais exclusifs, sans recours contre le Bailleur.

Par exception à ce qui précède, le Bailleur autorise la pose d’une enseigne dans le cadre des travaux visés à l’article 3 ci-dessus.

**Article 9 : Contributions – obligation de ville, de police et de voirie**

Le Preneur devra payer les contributions personnelles, mobilières et les taxes, de toute nature, relatives aussi bien à son commerce qu’aux Locaux et auxquelles sont assujettis ou pourront l’être les locataires.

Le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, de sorte que le Bailleur ne soit pas recherché ni inquiété.

**Article 10 : Informations**

En application de l’article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur fournit au Preneur :

* un état récapitulatif des travaux qu’il a réalisés au cours des trois dernières années, précisant leur coût **(Annexe 5)** ;
* un état prévisionnel des travaux qu’il envisage de réaliser dans les trois prochaines années, assorti d’un budget prévisionnel **(Annexe 6)**.

Dans les deux mois de chaque échéance triennale, le Bailleur communiquera au Preneur :

* un état récapitulatif des travaux qu’il a réalisés au cours des trois dernières années, précisant leur coût ;
* un état prévisionnel des travaux qu’il envisage de réaliser dans les trois prochaines années, assorti d’un budget prévisionnel.

Les Parties reconnaissent que le Bailleur se réserve le droit discrétionnaire de réaliser ou non les travaux mentionnés dans l’état prévisionnel, tout comme de les modifier ou de les réaliser à un coût ou selon des conditions différentes.

Le Bailleur informera en cours de bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

**Article 11 : Charges des Locaux et de l’immeuble – impôts, taxes et redevances**

**11.1. Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances**

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances relatives à l’immeuble et aux Locaux, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement sont les suivantes, dont les catégories et sous-catégories, ainsi que leur répartition entre Bailleur et Locataire sont détaillées ci-dessous :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **CATEGORIE** | **SOUS-CATEGORIE** | **DESCRIPTIF** | **Bailleur** | **Preneur** |
| **NETTOYAGE** |  | Nettoyage intérieur et extérieur des Locaux et de l’immeuble  |  | **X** |
| **ELIMINATION DES DECHETS** |  | Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs et humides des Locaux et de l’immeuble |  | **X** |
| **FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN**  | **Accès** | Gestion des accès aux Locaux et à l'immeuble : entretien, fonctionnement, maintenance, réparations et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques et des équipements de contrôle d’accès |  | **X** |
| **Autres équipements** | Fonctionnement, entretien, maintenance et réparation, du réseau téléphonique et d'équipements spécifiques privatifs ou communs, dédiés au fonctionnement de l’immeuble et des Locaux |  | **X** |
| **Éclairage**  | Alimentation, entretien, réparations, maintenance et renouvellement des moyens d'éclairage intérieurs et extérieurs de l’immeuble et des Locaux |  | **X** |
| **Accueil / Personnel** | Frais, honoraires, salaires, charges sociales relatifs au service d’hôte / hôtesse d’accueil, des personnes d’entretien et techniciens de maintenance et de sécurité de l’immeuble et des Locaux, incluant ceux d’encadrement et de gestion y attachés |  | **X** |
| **Sanitaires** | Tous frais ou produits liés à l'entretien, la maintenance, les réparations et au fonctionnement des sanitaires des Locaux et de l’immeuble : nettoyage, consommations d'eau… |  | **X** |
| **Plomberie / Canalisations** | Entretien, maintenance, réparations, fonctionnement et vérifications réglementaires de la plomberie, des réseaux de distribution d’eaux, des réseaux d’évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, en ce compris la tuyauterie, la vidange, les bacs des Locaux et de l’immeuble |  | **X** |
| **Second œuvre** | Entretien, maintenance, renouvellement, réparations, fonctionnement des portes, serrures, revêtements de sol, murs et plafonds des Locaux et de l’immeuble |  | **X** |
| **Fluides** | Consommations de fluides des Locaux et de l’immeuble (eau, électricité, gaz, fuel…) ainsi que de leurs équipements ou installations, et notamment ceux liés au refroidissement de l’airAbonnements et taxes liés à la consommation des fluides |  | **X** |
| **Ascenseurs / monte-charges** | Entretien, maintenance, réparations, fonctionnement et vérifications réglementaires des ascenseurs et montes charges des Locaux et de l’immeuble | **X** |  |
| **SECURITE INCENDIE** | **Détection** | Entretien, maintenance, réparations, fonctionnement et vérifications des systèmes de détection incendie (SSI) des Locaux et de l’immeuble  |  | **X** |
| **Prévention** | Contrat de personnel de sécurité des Locaux et de l’immeuble, redevances et abonnements, contrôles réglementaires divers |  | **X** |
| **Portes coupe-feu**  | Entretien, maintenance, renouvellement, réparations, fonctionnement et contrôle réglementaire des portes coupe-feu des Locaux et de l’immeuble  |  | **X** |
| **Communications** | Entretien, maintenance, renouvellement, réparation, fonctionnement et vérifications réglementaires des équipements de télécommunication des Locaux et de l’immeuble |  | **X** |
| **Extincteurs** | Entretien, maintenance, renouvellement, fonctionnement et vérifications réglementaires des extincteurs des Locaux et de l’immeuble |  | **X** |
| **Désenfumage et détection CO** | Entretien, maintenance, renouvellement, réparations, fonctionnement et vérifications réglementaires des systèmes de désenfumage et de détection CO des Locaux et de l’immeuble |  | **X** |
| **CHAUD****FROID** | **Chaud** | Entretien, maintenance, menues réparations, fonctionnement et vérifications réglementaires des appareils, des Locaux et de l’immeuble, pour production de chaleur, d’eau chaude, ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire |  | **X** |
| **Froid** | Entretien, maintenance, menues réparations, fonctionnement et vérifications réglementaires des appareils liés à la production de froid des Locaux et de l’immeuble Ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire |  | **X** |
| **Ventilation** | Entretien, maintenance, menues réparations, fonctionnement et vérifications réglementaires des équipements de ventilation des Locaux et de l’immeuble |  | **X** |
| **ASSURANCES** |  | Assurances de l’immeuble valeur reconstruction à neuf  | **X** |  |
| Assurances des Locaux  |  | **X** |
| **ETAT ET COLLECTIVITES** | **Taxes, impôts et redevances** | Taxe foncière | **X** |  |
| Taxe de balayage, taxe d’assainissement, taxe d’écoulement des égouts |  | **X** |
| Contribution économique territoriale du Bailleur | **X** |  |
| Contribution économique territoriale du Preneur |  | **X** |
| **GESTION** | **Honoraires, frais** | Honoraires de gestion locative et de gestion des loyers | **X** |  |
| Honoraires de gestion technique |  | **X** |
| Honoraires, frais liés à la gestion administrative de l’immeuble, notamment les honoraires de syndic de copropriété |  | **X** |
| **TRAVAUX** | Grosses réparations de l’article 606 du code civil, et honoraires afférant à la réalisation des réparations | **X** |  |
| Remplacement des gros équipements et honoraires afférant à la réalisation des travaux | **X** |  |
| Réparation et remplacement des installations du Preneur ainsi que les fenêtres, huisseries, portes, volets, fermetures, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtement de sol et de mur, boiserie, plomberie et honoraires afférant à la réalisation des travaux |  | **X** |
| Tous travaux de mise en conformité des Locaux et des équipements et des installations privatifs avec les lois, règlements et prescriptions administratives, à l’exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l’article 606 du code civil, et honoraires afférant à la réalisation des travaux |  | **X** |
| Tous travaux de mise en conformité de l’immeuble, des équipements et installations communs ou collectifs avec les lois, règlements et prescriptions administratives, et notamment ceux relevant des grosses réparations de l’article 606 du code civil, et honoraires afférant à la réalisation des travaux | **X** |  |
| Tous travaux de réparations locatives telles que définies à l’article 1754 du code civil et au décret n°87-712 du 26 août 1987 et honoraires afférant à la réalisation des travaux |  | **X** |

Les charges décrites ci-dessus peuvent résulter de contrats ou prestations ponctuelles et inclure, le cas échéant, les rémunérations et charges sociales du personnel et/ou, les montants facturés par les entreprises.

**11.2. Modalités de règlement des charges**

Les charges, toutes soumises à TVA, seront payées par le Preneur par appel d’une provision facturée selon la même périodicité que le loyer.

La répartition des charges et du coût des travaux entre les différents occupants de l’immeuble se fera en fonction des surfaces des Locaux visées au bail / OU tantièmes de copropriété de l’immeuble afférant aux locaux loués, soit :

* Lot de copropriété n°XXX et les XXX/10.000e des parties communes générales, ET LE CAS ÉCHÉANT PRÉCISER LES QUOTES PARTS DE CHARGES SPÉCIALES

Si plusieurs occupants se partagent le même lot de copropriété, la répartition se fera en fonction de la surface exploitée par chacun.

Le Bailleur informera le Preneur en cours de bail des modifications pouvant être apportées à la répartition.

Dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l’exercice annuel, le Bailleur établira ou communiquera un état récapitulatif incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges de copropriété. OU Au plus tard le 30 septembre de chaque année, le Bailleur établira ou communiquera un état récapitulatif incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l’exercice précédent.

La provision pour charges sera réévaluée sur la base des charges réelles de l’année précédente.

La provision pour charges au titre de la première année du bail est fixée à XXX € HT.

**11.3. Modalités de règlement des impôts, taxes et redevances**

Par dérogation à ce qui est prévu à l’article 11.2., les impôts, taxes et redevances (catégorie « État et collectivités » de l’inventaire) feront l’objet d’une facturation séparée et seront réglés par le Preneur au Bailleur à première demande de ce dernier sur présentation d’un justificatif / seront intégrés à la provision pour charges fixés à l’article 11.2.

Le montant des impôts, taxes et redevances imputés au Preneur correspond aux Locaux et/ou à la quote-part des parties communes correspondant aux Locaux.

À défaut d’autre répartition, l’impôt foncier et les taxes additionnelles seront calculés en fonction de l’avis d’impôts fonciers ou si l’avis d’imposition recouvre plusieurs locaux distincts, en fonction de la surface des Locaux / quote-part des parties communes de l’immeuble correspondant aux Locaux.

**11.4. Abonnements réseaux, fluides**

Le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion d’un ou d’abonnement(s) relatif(s) à la fourniture des réseaux et fluides dans les Locaux (eau, électricité, gaz, téléphone…).

Il règlera directement les abonnements et consommations auprès du distributeur et/ou fournisseur, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas recherché sur ce point.

**Article 12 : Intérêts de retard**

A défaut de règlement d’une quelconque somme exigible à sa date d’échéance (loyer, charges, impôts, taxes, redevances, accessoires, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, honoraires, indemnité d’occupation, intérêts, frais de procédure etc...) celle-ci sera automatiquement productive d’un intérêt calculé sur le taux de l’intérêt légal majoré de 5 points, étant précisé que celui-ci sera celui du mois précédant la date d’exigibilité en question et ce, sans mise en demeure préalable.

Cette pénalité s’ajoutera de plein droit au terme de loyer suivant.

**Article 13 : Assurances**

**13.1.** Le Bailleur souscrit une assurance propriétaire non occupant telle, conformément à l’article 9-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et valeur de reconstruction à neuf.

**13.2.** Le Preneur fera assurer contre l'incendie, la foudre les explosions, le vol, le vandalisme, les grèves, émeutes, les ouragans, les inondations, les tempêtes, les tornades, les cyclones, la foudre, le bris, les dommages électriques et les dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, ses mobilier, matériel, marchandises et glaces, outre ses installations et équipements, le déplacement et le replacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur se fera assurer au titre d’une privation de jouissance équivalente à une année et au titre de sa responsabilité civile.

Le Preneur réglera les primes d’assurances et cotisations correspondantes et devra en justifier au Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et notamment de tout accident qui se produirait dans les Locaux, dans les canalisations d’eau, gaz ou électricité, quand bien même il n'apparaîtrait aucun dégât.

À défaut, le Preneur sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner. En cas d’incendie du fait du Preneur, les divers frais et honoraires de l’architecte ou du mandataire du Bailleur seront à la charge du Preneur.

**13.3.** Les assurances du Preneur devront comprendre une renonciation du Preneur et de son assureur à tout recours contre le Bailleur et son assureur en cas de sinistre, de la même manière que le Bailleur et son assureur renoncent, dans la limite des évènements garantis par la police d’assurance du Bailleur et des montants indemnités, à tous recours qu’ils pourraient exercer contre le Preneur et son assureur.

**Article 14 : Visite des Locaux**

Le Preneur laissera pénétrer en tout temps dans les Locaux, aux heures d’ouverture, sous réserve d’un délai de prévenance de 48 heures par tous moyens sauf en cas d’urgence, le Bailleur, ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour les visiter ou y exécuter tous travaux ; le cas échéant laisser relever les compteurs divisionnaires.

Dès que congé aura été donné, et au moins pendant les six derniers mois de jouissance du présent contrat, ou encore en cas de mise en vente de l'immeuble ou des Locaux, le Preneur laissera visiter les Locaux par toutes personnes qui se présenteront munies d’une autorisation du Bailleur aux heures d’ouverture des Locaux moyennant un préavis de 48 heures. Le Bailleur pourra faire apposer un écriteau ou une enseigne, aux fenêtres ou balcons pour indiquer que les Locaux sont à louer ou à vendre, en gênant le moins possible le Preneur.

**Article 15 : Exploitation – location-gérance – sous-location – nantissement – cession**

**15.1. Exploitation**

Le Preneur exploitera personnellement les Locaux et ne pourra en aucun cas, même de façon temporaire, à titre gratuit ou précaire, en concéder la jouissance ou y faire domicilier toute personne physique ou morale.

**15.2. Location-gérance**

La location-gérance du fonds de commerce du Preneur est interdite.

**15.3. Sous-location**

Toute sous-location, qu’elle soit totale ou partielle, des Locaux est interdite.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur toute sous-location, qui viendrait à être autorisée par le Bailleur, n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location, qui viendrait à être autorisée, devra par ailleurs, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à l’article 13 ci-dessus.

**15.4. Nantissement**

Tout nantissement consenti par le Preneur est interdit.

**15.5. Cession**

Il est interdit au Preneur de céder son droit au présent bail ou de l'apporter en société, sauf toutefois de le céder ou l'apporter en totalité a l’acquéreur de son fonds de commerce, dans le respect de sa destination contractuelle, ainsi qu'elle est précisée à l'article 4, à l'exclusion de tout autre.

En ce cas et quelles que soient la nature, la forme et les conditions de la cession ou de l'apport, le Preneur restera garant, et répondant solidaire avec le cessionnaire ou bénéficiaire de l’apport du paiement des loyers, et de l'exécution de toutes les charges et conditions du bail, jusqu’à l’expiration d’un délai de trois ans à compter de la date de la cession ou de l’apport.

Le Preneur et les cessionnaires successifs devront imposer, dans l’acte de cession ou d’apport, à leurs cessionnaires ou bénéficiaires de l’apport la même condition, le tout à peine de nullité de toute cession à l’égard du Bailleur.

Dans tous les cas, aucun apport, cession ou fusion ne pourra être fait s'il est dû des loyers ou accessoires.

Le Preneur appellera le Bailleur à concourir à l’acte de cession, au moins vingt-et-un (21) jours à l’avance, et lui transmettra un projet d’acte de cession.

La cession ou l'apport ou la fusion devra être signifié au Bailleur conformément à l'article 1690 du code civil dix jours au moins avant l’expiration du délai d’opposition ; la signification devra contenir toutes justifications du respect des stipulations qui précèdent.

À l’occasion de la cession, un état des lieux sera établi amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des Locaux. À défaut, l’état des lieux sera établi par un commissaire de justice, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le cessionnaire.

**Article 16 : Responsabilité - Recours**

Le Bailleur ne pourra, en aucun cas, et à aucun titre, être responsable des vols ou délits dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde, la surveillance et la sécurité des Locaux.

Le Preneur sera responsable de tout dommage causé à l'immeuble ou dans celui-ci, tant de son fait que de celui des membres de sa famille, de ses préposés, de ses fournisseurs et de ses clients.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tout dégât causé aux Locaux en cas de troubles, émeute, grève, manifestation, épidémie, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant. Il supportera, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.

Le Bailleur sera exonéré de toute responsabilité en ce qui concerne les dégâts des eaux, les infiltrations dans les Locaux, l’humidité ; le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité pour troubles de jouissance, ni aucune diminution de loyer et devra faire son affaire personnelle des réparations des dégâts. Au cas où le dégât des eaux, l'infiltration ou l’humidité pourrait être imputée à un tiers, locataire, voisin ou autre, le Bailleur délègue dès à présent au Preneur son recours contre le responsable, de sorte que le Bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur en cas de modification, d’interruption ou de suppression temporaire, de réduction ou de fonctionnement aléatoire des services collectifs (eau, gaz, électricité, chauffage, enlèvement des ordures ménagères, gardiennage etc…).

Les Parties, assumant le risque de survenance d’un changement de circonstances imprévisibles pouvant rendre l’exécution du contrat excessivement onéreuse, renoncent aux dispositions de l’article 1195 du code civil.

**Article 18 : Destruction des Locaux**

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité ou en partie par vétusté, vice de construction, inondation, grève, fait de guerre, guerre civile, émeute, ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail sera, par dérogation aux dispositions de l’article 1722 du Code civil, soit résilié sans indemnité, soit fera l’objet d’une réduction du loyer à proportion de la surface détruite, le tout sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut lui être imputée.

**Article 19 : Restitution des Locaux**

Le Preneur rendra, en fin de bail, les Locaux en bon état d’entretien et de réparations. À défaut, le Preneur sera tenu de régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

Le Preneur sera tenu d’exécuter toutes réparations à sa charge avant de quitter les Locaux ; il sera procédé au plus tard le jour de la remise des clés à un état des lieux établi contradictoirement et amiablement entre les Parties et, à défaut, par commissaire de justice, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

À l’occasion de l’état des lieux de sortie, il sera relevé les réparations et travaux nécessaires qui feront l’objet d’un chiffrage par l’architecte et les entreprises du Bailleur, incluant la durée nécessaire à la réalisation des travaux de remise en état.

En cas de désaccord du Preneur sur le chiffrage des travaux et réparation, chaque Partie pourra solliciter du président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l’immeuble la désignation d’un expert dont l’avis s’imposera à elles, sans recours, les frais et honoraires de l’expert étant partagés par moitié entre les Parties.

Le Preneur remettra les clés le jour de son déménagement, même s’il a lieu avant le jour du terme et ce sans diminution de loyer. La remise des clés n'entraînera en aucun cas présomption de renonciation par le Bailleur à l'exécution d'aucune des obligations à la charge du Preneur.

**Article 20 : Clause résolutoire**

À défaut de paiement de tout ou partie de quelque somme que soit à son échéance, qu’il s’agisse de loyer, charges, impôts, taxes redevances ou accessoires, en ce compris les pénalités, intérêts, frais de poursuite comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d’indexation, de révision ou de renouvellement ou en cas d’inexécution d'une seule des clauses du présent contrat, un mois après un commandement de payer ou une sommation d’exécuter visant la clause résolutoire resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d’exécution postérieurs à l’expiration du délai du mois.

Il suffira d’une simple ordonnance rendue par le Président du tribunal judiciaire statuant en référé, auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l’expulsion du Preneur, pour poursuivre cette dernière.

**Article 21 : Tolérance – modifications**

Aucune tolérance, même prolongée, de la part du Bailleur dans l’exécution des clauses et conditions du bail ne pourra constituer une modification de celui-ci, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin sans délais.

Toute modification du bail ne pourra résulter que d’un avenant écrit.

**Article 22 : Diagnostics techniques – environnement**

**22.1. État des risques**

En application des articles L. 125-5 et R. 125-23 et suivants du code de l’environnement, un état des risques établi depuis moins de six mois avant la date de conclusion des présentes est annexé au présent bail **(Annexe 7)**.

**22.2. Information sur la pollution des sols**

En application des articles L. 125-7 et R. 125-26 et suivants du code de l’environnement, un document d’information sur la pollution des sols est annexé au présent bail **(Annexe 8)**.

**22.3. Amiante**

Le Bailleur déclare avoir fait procéder à la recherche d’amiante dans les Locaux ainsi qu’il est constaté par le rapport annexé aux présentes **(Annexe 9)**.

**22.4. Diagnostic de performance énergétique**

En application des articles L. 126-26, L. 126-9 du code de la construction et de l’habitation, un diagnostic de performance énergétique est joint au présent bail **(Annexe 10)**.

**22.5. Environnement**

Pour l’exécution des travaux qu’il réalisera tant lors de l’entrée en jouissance qu’en cours de bail, le Preneur s’engage à n’utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l’immeuble.

Si les matériaux qu’il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant (recherche, diagnostic, suppression, …) quand bien même ces travaux et aménagements auraient pu faire accession au Bailleur, le tout sans aucun recours contre le Bailleur.

**22.5. Catastrophes naturelles ou technologiques**

Le Bailleur déclare que depuis qu’il est propriétaire des Locaux, il n’a connaissance d’aucun sinistre ayant donné lieu au versement d’une indemnité résultant d’une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application des articles L. 125-1 et L. 125-2 du code des assurances.

**Article 23 : Frais**

Chaque Partie garde à sa charge les frais et honoraires exposés dans le cadre de la négociation et de la signature des présentes.

**Article 24 : Signature électronique**

Les Parties ont fait part de leur volonté de recourir à la signature électronique du présent acte, conformément à l’article 1367 du code civil et acceptent d’exprimer et matérialiser leur consentement par le biais d’un dispositif sécurisé d’authentification en recourant à une plateforme gérée par un prestataire spécialisé.

Les Parties reconnaissent expressément que le bail signé électroniquement constitue l’original dudit acte, qu’il dispose de la même force probante qu’un écrite signé de façon manuscrite sur support papier conformément à l’article 1366 du code civil et qu’il est donc pleinement opposable aux Parties.

Chaque Partie renonce à toute réclamation, action aux fins de remettre en cause la fiabilité, l’intégrité ou le contenu du bail et de ses annexes signé électroniquement

\* \*

\*

À XXX, le

En deux exemplaires,

**Le Preneur Le Bailleur**

**Liste des annexes :**

Annexe 1 Pouvoir du Bailleur

Annexe 2 Pouvoir du Preneur

Annexe 3 Plans

Annexe 4 Descriptif travaux du Preneur + plans

Annexe 5 État récapitulatif des travaux réalisés lors des trois dernières années

Annexe 6 État prévisionnel des travaux envisagés dans les trois prochaines années

Annexe 7 État des risques

Annexe 8 Document d’information sur la pollution des sols

Annexe 9 Diagnostic technique amiante

Annexe 10 Diagnostic de performance énergétique