

## Entre

Si BAILLEUR personne physique

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 de nationalité : \_\_\_\_\_ né(e) le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_  
 demeurant : \_\_\_\_\_  
 exerçant la profession de : \_\_\_\_\_  
☐ célibataire, non pacsé(e) ☐ (ou) pacsé(e) ☐ (ou) marié(e) sous le régime de la communauté légale  
☐ (ou) marié(e) sous le régime de (préciser le régime) : \_\_\_\_\_ ☐ (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : \_\_\_\_\_

Si BAILLEURS époux ou pacsés intervenant ensemble (1)

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 de nationalité : \_\_\_\_\_ né(e) le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_  
 exerçant la profession de : \_\_\_\_\_  
☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom\* : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 de nationalité : \_\_\_\_\_ né(e) le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_  
 exerçant la profession de : \_\_\_\_\_ tous les deux domiciliés à : \_\_\_\_\_  
☐ mariés sous le régime de la communauté légale ☐ (ou) mariés sous le régime de (préciser le régime) : \_\_\_\_\_  
☐ (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : \_\_\_\_\_ ☐ (ou) pacsés. \*Nom de jeune fille pour les femmes mariées

Si BAILLEUR personne morale

La société : \_\_\_\_\_, forme : \_\_\_\_\_ au capital de : \_\_\_\_\_ dont le siège social est à : \_\_\_\_\_  
 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de : \_\_\_\_\_ sous le n° : \_\_\_\_\_  
 représentée par ☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu ☐ des dispositions statutaires ☐ (ou) d'un PV d'assemblée générale des associés du : \_\_\_\_\_

## ci-après désigné(e)s "le BAILLEUR" d'une part,

BAILLEUR(S)

## Et

Si PRENEUR personne physique

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 de nationalité : \_\_\_\_\_ né(e) le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_  
 demeurant : \_\_\_\_\_  
 exerçant la profession de : \_\_\_\_\_  
☐ célibataire, non pacsé(e) ☐ (ou) pacsé(e) ☐ (ou) marié(e) sous le régime de la communauté légale  
☐ (ou) marié(e) sous le régime de (préciser le régime) : \_\_\_\_\_ ☐ (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : \_\_\_\_\_

Si PRENEURS époux ou pacsés intervenant ensemble (1)

☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 de nationalité : \_\_\_\_\_ né(e) le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_  
 exerçant la profession de : \_\_\_\_\_  
☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom\* : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 de nationalité : \_\_\_\_\_ né(e) le : \_\_\_\_\_ à : \_\_\_\_\_  
 exerçant la profession de : \_\_\_\_\_ tous les deux domiciliés à : \_\_\_\_\_  
☐ mariés sous le régime de la communauté légale ☐ (ou) mariés sous le régime de (préciser le régime) : \_\_\_\_\_  
☐ (ou) autre situation matrimoniale (préciser) : \_\_\_\_\_ ☐ (ou) pacsés. \*Nom de jeune fille pour les femmes mariées

Si PRENEUR personne morale

La société : \_\_\_\_\_, forme : \_\_\_\_\_ au capital de : \_\_\_\_\_ dont le siège social est à : \_\_\_\_\_  
 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de : \_\_\_\_\_ sous le n° : \_\_\_\_\_  
 représentée par ☐ Mme ☐ Mlle ☐ M., Nom : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu ☐ des dispositions statutaires ☐ (ou) d'un PV d'assemblée générale des associés du : \_\_\_\_\_

## ci-après désigné(e)s "le PRENEUR" d'autre part,

PRENEUR(S)

(1) Quand ils interviennent ensemble, il y a solidarité, soit entre BAILLEURS, soit entre PRENEURS, dans les droits et obligations résultant respectivement à leur profit ou à leur encontre des stipulations du présent contrat.

## I - OBJET DU CONTRAT ET ENTRÉE DANS LES LIEUX

## 1 DÉCLARATIONS PRÉALABLES :

BAILLEUR et PRENEUR déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, règlement amiable, procédure de sauvegarde ou cessation de paiement, ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

Le BAILLEUR déclare en outre qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat.

## 2 LOCATION :

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, aux charges, « conditions générales » et « conditions particulières » ci-après, le bien dont la consistance et la désignation sont établies aux « conditions particulières » des présentes, tel qu'il existe avec toutes ses dépendances. Le PRENEUR déclare en outre avoir pris connaissance des différents renseignements concernant le bien loué et figurant aux états annexés aux présentes (voir liste des pièces annexées en page 6). Si l'immeuble loué comporte une partie à usage d'habitation, la location est considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial. Il est interdit au PRENEUR d'utiliser à un titre quelconque la partie « habitation » des locaux loués pour les besoins de son commerce.

## 3 RÉGIME JURIDIQUE :

Les droits et obligations du PRENEUR et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations des présentes, par l'article L. 145-5 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions complémentaires et non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil. Si des modifications venaient à être apportées à ces divers textes, elles s'appliqueraient de plein droit aux présentes dans la mesure où elles seraient déclarées concerner les baux en cours et auraient un caractère impératif ou d'ordre public. Elles se substitueraient alors, le cas échéant, aux clauses contraires des présentes.

*De convention expresse entre les parties, le présent bail n'est pas soumis au statut des baux commerciaux résultant des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce issu du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, les parties entendant formellement y déroger.*

## 4 ÉTAT DES LIEUX :

Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du BAILLEUR, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

## II - DURÉE DU CONTRAT

## 5 DÉTERMINATION DE LA DURÉE DU CONTRAT :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui figure aux « conditions particulières », et qui conformément à l'article L145-5 du Code de commerce ne peut être supérieure à deux ans.

Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera effectivement le jour prévu pour son terme figurant aux « conditions particulières », sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé, le PRENEUR s'obligeant formellement à quitter les lieux loués et à les rendre libre de toute occupation quelconque à ladite date même à défaut de dénonciation pour cette date.

En conséquence, le PRENEUR reconnaît qu'il ne pourra en aucune façon se prévaloir du statut des baux commerciaux résultant des dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce issu du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Le BAILLEUR reconnaît être informé de ce qu'en application de l'article L145-5 du Code de commerce, si à l'expiration de cette durée, le PRENEUR est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est régi par le statut des baux commerciaux résultant des dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce issu du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, savoir un nouveau de neuf ans, renouvelable dans le cadre de ce statut et qu'il en sera de même en cas de renouvellement du présent bail ou de conclusion entre les mêmes parties d'un nouveau bail pour les locaux, objet des présentes.

## 6 RÉSILIATION :

**Destruction des lieux loués :**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail est résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent bail peut être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

**Clause résolutoire :**

La présente clause s'applique sans préjudice de la mise en œuvre de la clause d'inscription au FNIP visée au IV des présentes.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Tribunal de Grande Instance dont dépendent les locaux loués.

En cas de maintien dans les lieux par le PRENEUR, postérieurement à la date fixée par le Tribunal pour la cessation de sa jouissance, il serait redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal à deux fois le montant du loyer précédemment en vigueur, et ce jusqu'à son départ effectif.

## III - OBLIGATIONS DES PARTIES

## 7 OBLIGATIONS DU PRENEUR :

**Paiement du loyer :**

Le PRENEUR paye le loyer de la manière définie aux présentes.

**Charges, prestations, impôts et taxes :**

En sus du loyer défini aux « conditions particulières », le PRENEUR rembourse au BAILLEUR sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

Ces charges, prestations et taxes comprennent notamment :

- les taxes dites locatives (de voirie, d'enlèvement des ordures ménagères, d'égoût, d'assainissement et de police),
- le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :

- frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts;

### III - OBLIGATIONS DES PARTIES (suite)

- frais d'électricité et de chauffage des parties communes;
- salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

Le montant de la provision exigible dès le premier terme ainsi que les modalités de participation du PRENEUR sont définies aux «conditions particulières». En outre, indépendamment des remboursements qu'il effectue au BAILLEUR, le PRENEUR paye tous impôts, contributions ou taxes, précisés(e)s aux «conditions particulières» et/ou le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il doit en outre en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

#### Occupation :

Le PRENEUR occupe les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

#### Garnissement et obligation d'exploiter :

Le PRENEUR maintient les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il doit en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et des paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

#### Visites :

Le PRENEUR autorise le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, à pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR laisse visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Il autorise pendant le même temps, le BAILLEUR à apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existe en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

#### Cession, sous-location :

Il est interdit au PRENEUR de se substituer qui que ce soit dans les lieux loués, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce. Il lui est de même interdit de céder le présent bail.

#### Réparations et travaux effectués dans les lieux loués :

Le PRENEUR souffre, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seraient exécutés dans les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le PRENEUR avise immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier et dont il est à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR dépose à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Il dépose à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

#### Assurances :

Le PRENEUR fait assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il paye les primes ou cotisations et justifie du tout à première demande, supporte ou rembourse toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres LOCATAIRES ou copropriétaires. De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

#### Entretien - réparations :

Le PRENEUR a la charge des réparations locatives et doit rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il doit notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les devantures, vitrines, fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, et boiseries.

Il est responsable des accidents causés par et à ces objets. Il prend toutes précautions contre le gel. Il fait procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage. Le PRENEUR est également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

#### Travaux - aménagement - transformations par le PRENEUR :

Le PRENEUR ne peut opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation, les travaux doivent être exécutés par un homme de l'art et sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires sont à la charge du PRENEUR. Tous embellissements, améliorations et installations faits par le PRENEUR dans les lieux loués restent, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR, ceci sans indemnité de sa part.

#### Maintien de l'immeuble conforme à sa destination :

Par dérogation à l'article 1719-2 du Code civil, les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux d'hygiène et de sécurité) est exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en serait de même à l'avenir si cette réglementation venait à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'était plus conforme aux normes réglementaires.

#### Respect des prescriptions administratives et autres :

Le PRENEUR se conforme aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché. S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR s'y conforme, comme il se conforme à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

#### Réclamations des tiers ou contres des tiers :

Le PRENEUR fait son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai. Le PRENEUR fait son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoit directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

#### Gardiennage :

Le PRENEUR fait son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués.

### III - OBLIGATIONS DES PARTIES (suite)

#### Interdictions diverses :

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

Toutefois, le PRENEUR peut apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le BAILLEUR et aux endroits indiqués par ce dernier. L'installation est faite aux frais et aux risques et périls du PRENEUR. Celui-ci veille à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il doit l'entretenir constamment en parfait état et est seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

#### Restitution des locaux :

A l'occasion de l'expiration du bail, le PRENEUR prévient le BAILLEUR de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à ce dernier d'effectuer les déclarations nécessaires auprès de l'administration fiscale. Le PRENEUR doit rendre les clés le jour de son déménagement, même si celui-ci a lieu avant l'expiration du terme en cours

#### 8 OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

Outre les obligations figurant les cas échéant aux «conditions particulières» des présentes (cf «Non concurrence et exclusivité»), le BAILLEUR s'oblige :

- à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture des locaux loués.
- à effectuer les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil.

### IV - CLAUSE D'INSCRIPTION AU FNIP <sup>(1)</sup>

**FNIP : Fichier National des Incidents de Paiement. – Section immobilier.**

*Cette clause fait partie intégrante du bail accordé par le BAILLEUR ou son mandataire <sup>(2)</sup>.*

*Elle est acceptée par le LOCATAIRE désigné aux présentes de même que par leur(s) éventuelle(s) CAUTION(S) co-signataire(s) tenue(s) de régler en lieu et place du LOCATAIRE défaillant. Ils ne peuvent la récuser sous aucun prétexte.*



*Les paiements aux dates d'échéances des loyers, charges, et accessoires, tels que définis aux présentes, doivent être rigoureusement respectés.*

*En cas de retard de paiement, le BAILLEUR ou son mandataire <sup>(2)</sup> pourra, sans mise en demeure préalable, déclarer toute somme non réglée à l'échéance au FNIP Section Immobilier. Cette déclaration se fera soit auprès d'un agent immobilier adhérent au FNIP-IMMOCONTROLE <sup>(3)</sup>, soit directement par le BAILLEUR s'il s'agit d'une personne morale adhérente au FNIP. Il appartiendra également au BAILLEUR de déclarer les règlements de régularisation auprès de ce dernier.*

*Il est rappelé qu'il ne peut y avoir compensation entre le montant du loyer (et des charges) et les fonds versés au titre du dépôt de garantie.*

*Ces fonds déposés en garantie doivent en effet servir, si nécessaire, à couvrir les frais de remise en état des locaux. Ils doivent être restitués après l'état des lieux de sortie et déduction faite des frais de remise en état éventuels, dans les délais fixés au présent bail ou à défaut par la loi.*

*Par conséquent, si le LOCATAIRE effectue une telle compensation arbitraire avec un loyer, les retards de paiement seront déclarés au FNIP.*

*En cas de contestation, le montant des loyers devra être déposé, à hauteur du montant contesté, exclusivement sur un compte séquestre créé à cet effet par le débiteur, qui en supportera les frais, le solde étant versé au BAILLEUR ou son mandataire.*

*En cas de non-paiement suite à une déclaration au FNIP l'incident sera inscrit. Cette information sera accessible à l'ensemble des professionnels de l'immobilier.*

(1) Clause conforme aux directives CNIL. Protection du débiteur. (2) pour les baux conclus par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

(3) Liste des agents adhérents sur [www.securibail.fr](http://www.securibail.fr)

### V - CLAUSES DIVERSES

#### 9 TOLÉRANCES :

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne peut jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

#### 10 INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS :

Le BAILLEUR ne peut être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble. Il n'est pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions.

#### 11 CLAUSE PÉNALE :

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire visée à l'article 9 «RESILIATION», ni à la clause d'inscription au FNIP visée au IV des présentes, le PRENEUR s'engage, en cas de non-paiement à l'expiration du délai d'un mois suivant le commandement de payer, à régler au BAILLEUR, en plus des loyers et charges réclamés, une pénalité représentant dix pour cent (10%) du montant de la somme due, ceci afin de couvrir le BAILLEUR des frais exposés par lui pour obtenir le règlement des sommes impayées, et sans que cette pénalité ne puisse être fixée à un montant inférieur à un mois de loyer, ce non compris les frais taxables légalement à la charge du PRENEUR. Cette clause pénale irréductible et forfaitaire est applicable huit jours après notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### 12 FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, sont supportés et acquittés par le PRENEUR, qui s'y oblige.

#### 13 ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile en leur demeure et/ou siège social respectifs.

## I DÉSIGNATION DU BIEN LOUÉ :

**Usage :** ☐ commercial ☐ (ou) commercial et habitation **Type :** ☐ atelier ☐ bureau ☐ commerce ☐ entrepôt ☐ autre (préciser) : \_\_\_\_\_

Sis à :

Description précise des locaux loués (parties privatives, parties communes, modalité d'accès, annexes, équipements accessoires, immeubles par destination, partie à usage d'habitation le cas échéant, etc.).

Le bien ☐ a fait ☐ (ou) n'a pas fait l'objet d'un règlement de copropriété (à annexer au contrat, le cas échéant).

## II DESTINATION DU BIEN LOUÉ :

Il est destiné aux activités visées ci-après, à l'exclusion de toute autre utilisation :

## III DURÉE DU CONTRAT :

\_\_\_\_\_ MOIS (maximum 24) Cette durée commencera à courir le : \_\_\_\_\_ jusqu'au : \_\_\_\_\_

(Attention, si le bail est d'une durée supérieure à 24 mois, il sera soumis au statut des baux commerciaux résultant des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce issu du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 régissant les baux commerciaux. Par exemple pour une durée de 24 mois et pour un bail conclu le 01/01/2009, la durée devra courir jusqu'au 31/12/2010 maximum).

## IV CONDITIONS DE LA LOCATION :

### Loyer :

☐ Si le loyer n'est pas soumis de plein droit, ou encore sur option du BAILLEUR, à la TVA, le montant du loyer annuel est fixé à la somme de (en toutes lettres) :

Conformément à l'article 1712 du Code Général des Impôts, la contribution sur les revenus locatifs (CRL), si elle est due :

☐ est supportée par le BAILLEUR.

☐ (ou) est supportée, de convention expresse, en totalité par le PRENEUR. En conséquence, celui-ci s'oblige et oblige tous ses successeurs successifs à rembourser au BAILLEUR, de façon à ce que celui-ci n'ait à connaître que l'occupant des lieux loués, le montant de la contribution ainsi payée, lors du terme de loyer qui suivra leur acquit.

☐ (ou) si le loyer est soumis de plein droit, ou encore sur option du BAILLEUR, à la TVA, le montant du loyer annuel HT est fixé à la somme de (en toutes lettres) :

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer ci-dessus, le montant de la TVA, ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. Le cas échéant, la partie à usage d'habitation non assujettie à la TVA est comprise dans le loyer ci-dessus pour un montant de :

☐ (ou) si le loyer n'est pas soumis de plein droit à la TVA, les parties déclarent opter pour ce régime, en application des dispositions du décret n° 67-1126 du 22 décembre 1967. Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'administration fiscale.

La «clause résolutoire» stipulée aux présentes s'applique en cas de non-respect des conditions de remboursement de la CRL ou de paiement de la TVA.

### Modalités de paiement du loyer :

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ce loyer mensuellement et d'avance le premier de chaque mois

et pour la première fois exceptionnellement

☐ ce jour,

☐ (ou) le jour indiqué au paragraphe «Dispense provisoire de paiement de loyer et de charges en cas de travaux» ci-après, s'il y est prévu une telle franchise.

### Charges, prestations et taxes :

La participation du PRENEUR dans les charges, telle que définie aux «conditions générales», et à répartir entre les différents occupants de l'immeuble est calculée :

☐ en proportion de la surface réelle des locaux loués si la ventilation exacte est impossible

☐ (ou) au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété dans l'immeuble.

Ces charges, prestations et taxes font l'objet d'une provision payée avec le loyer et à la même échéance et fixée pour la 1ère année à la somme de (en toutes lettres) :

Le BAILLEUR adresse chaque année au PRENEUR, et un mois avant l'échéance de la régularisation, un décompte faisant ressortir la quote-part du PRENEUR dans chaque nature de charges. Cette reddition de compte donne lieu dès lors à rétablissement des sommes éventuellement dues en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Outre les charges prestations et taxes définies ci-dessus, et de convention expresse entre les parties, la taxe foncière est supportée :

☐ en totalité par le PRENEUR

☐ (ou) à moitié par le PRENEUR

☐ (ou) en totalité par le BAILLEUR

### Loyer portable, intérêts de retard :

Tous paiements doivent être effectués au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui. Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte :

☐ n'est productive d'aucun intérêt au profit du BAILLEUR.

☐ (ou) est de plein droit et à dater de ladite échéance, productive au profit du BAILLEUR d'un intérêt conventionnellement fixé entre les parties à 10% par mois de retard jusqu'à complet paiement.



