

CONTRAT DE BAIL PROFESSIONNEL

Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.

Contactez le **09 87 67 94 26** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

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 désignés 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. DÉSIGNATION, ÉQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

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 dénommé(s) « Les Locaux »

Le Preneur déclare bien connaître Les Locaux et les avoir vu et visités, et les accepter sans qu'il soit nécessaire de les désigner plus précisément. Le Preneur déclare ainsi accepter dans l'état où se trouvent Les Locaux et ses dépendances.

- Les Locaux ne font pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété
 Les Locaux font partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété

- N° de lot(s) :

copie du règlement de copropriété communiquée au Preneur

B. Équipements :

Chauffage : Individuel Collectif

Eau chaude : Individuel Collectif

- Autres :

C. Destination des locaux :

Les Locaux sont destinés 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. ÉTAT DES LIEUX — REMISE DES CLÉS

A. État des lieux :

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

Un état des lieux de sortie sera également établi dans les mêmes conditions lors de la restitution des clés.

À défaut d'état des lieux d'entrée, le Preneur est présumé avoir reçu Les Locaux en bon état de réparations locatives et sera tenu responsable de toute dégradation constatée à la sortie.

B. Remise des clés :

- Le Bailleur remettra au Preneur les clés suivantes (type / nombre) :

III. DURÉE

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 le 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.

À 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 – DÉPÔT DE GARANTIE

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 Semestrielle Annuelle

Paiement : À échoir À terme échu

- Lieu de paiement :

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 acceptée expressément par le Preneur)

Le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément.

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 au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

V. RÉVISION 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.

Clause de substitution d'indice : 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 du Local (CFE et CVAE).

Le Preneur acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement. 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 RÉGULARISATION

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, à l'exclusion des 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 annuellement 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 :

par acte du

 / /

- Le présent contrat est garanti par :

caution(s) solidaire(s), par acte du

 / /

IX. ÉTAT DES BIENS LOUÉS

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 de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

X. ENTRETIEN – TRAVAUX – RÉPARATIONS

A. Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement à sa charge les 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.

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 le Local 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. Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures. À l'expiration du bail, le Preneur rendra Les Locaux en bon état de réparation et d'entretien.

C. Aménagement des Locaux par le Preneur :

Le Preneur n'effectuera aucuns travaux de transformation ou de changement de destination du Local sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du Bailleur. 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 indemnité, sauf accord contraire des parties.

D. Autres conditions :

Le Preneur s'engage à :

- jouir des Locaux conformément à leur destination et « raisonnablement »
- respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance (s'il y a lieu)
- tenir constamment garnis Les Locaux de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail
- ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins
- n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs
- satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire et voirie

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

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 a minima couvrir : l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, la responsabilité civile envers tous tiers, ainsi que les aménagements apportés par le Preneur aux Locaux, les pertes d'exploitation, et la perte totale ou partielle du fonds de commerce.

Le Preneur devra remettre au Bailleur, lors de la signature du présent contrat, une attestation d'assurance en cours de validité. Il devra en justifier à chaque renouvellement annuel de la police, ainsi que sur simple demande du Bailleur.

Le Preneur devra déclarer tout sinistre survenant 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 accusé de réception.

À défaut de justification d'assurance dans un délai de 8 jours suivant mise en demeure, le Bailleur pourra résilier le présent contrat ou souscrire une assurance pour compte du Preneur, dont le coût sera refacturé à ce dernier.

XII. RESPONSABILITÉS ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur, ses mandataires et leurs assureurs notamment en cas de vol, dysfonctionnements des services collectifs, agissements de tiers, ou accidents survenant dans les Locaux, quelle qu'en soit l'origine.

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 ou cas fortuit.

XIII. SOUS-LOCATION ET CESSION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, et toute mise à disposition des Locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, sont interdites sans accord préalable et écrit du Bailleur.

Cependant, le Preneur pourra sous-louer tout ou partie 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.

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur, selon les modalités prévues aux présentes.

XIV. NON-CONCURRENCE

Le présent bail ne comporte pas de clause de non-concurrence.

- Le présent bail comporte une clause de non-concurrence dans un rayon de :

autour des Locaux

XV. SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

En cas de décès du Preneur, ou de l'un d'eux s'ils sont plusieurs, pendant la durée du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou ayants droit 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 de toutes les conditions du présent bail.

XVI. CLAUSE RÉVOCATOIRE

À défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition 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.

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 quelque indemnité de la part du Bailleur.

XVIII. FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail ne fait pas l'objet d'un enregistrement.

Le présent bail 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. ÉLECTION 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 :

- État des lieux d'entrée (obligatoire)
- Règlement de copropriété
- Règlement intérieur
- Plan du Local
- Récapitulatif des travaux effectués par le Bailleur au cours des 3 années précédentes
- État des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques
- Annexe environnementale (obligatoire pour les surfaces supérieures à 2 000 m²)
- Récapitulatif des sinistres ayant donné lieu à indemnisation
- Autres annexes :

Fait à , le , en exemplaires originaux.

Signature du Bailleur (ou de son mandataire) « Lu et approuvé »	Signature du / des Locataire(s) « Lu et approuvé »
Démarches électricité et gaz (locataire) Contactez le 09 87 67 94 26 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.	