

Immeuble sis à

Rue

N°

**LOCATION A USAGE EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL**

**BAIL**

**PORTANT SUR DES LOCAUX VACANTS**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Société Civile Immobilière .....

SCI au capital de .....

Immatriculée au RCS de .....

dont le siège social est à .....

représentée par M .....

désignée aux présentes sous la dénomination « **le bailleur** ».

Et M .....et Mme .....

demeurant à .....

de Nationalité : .....

Nés : .....

M .....à .....le .....

Mme .....à .....le.....

Désignés aux présentes sous la dénomination « **le locataire** » ou « **le preneur** ».

D'autre part,

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

M .....

Loue aux clauses et conditions ci-après énoncées à

M .....

Qui accepte(nt) conjointement et solidairement les locaux ci-dessous désignés :

**I. DESIGNATION DES LIEUX**

a) Désignation des locaux et équipement privatifs :

b) Enumération des parties et équipements communs dont le locataire pourra faire usage :

Tels que lesdits locaux existent sans aucune exception et sans qu'il soit besoin de plus amples descriptions, le preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités avant la signature des présentes.

**II. DESTINATION DES LIEUX**

La présente location est consentie à usage exclusivement professionnel pour l'exercice par le locataire :

- de la profession de .....
- de toute autre profession ou de tout autre usage.
- indistinctement des professions de .....
- de toute activité professionnelle à l'exclusion de celles de .....

**III. DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de six années (art. 36 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989) entières et consécutives, à compter du ..... avec la possibilité de résiliation à tout moment de la part du preneur, sauf à notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier un préavis de 6 mois.

**IV. CONGE DU BAILLEUR OU RENOUVELLEMENT DU BAIL**

Le bailleur peut librement, et sans avoir à fournir de motif, notifier son intention de ne pas renouveler le bail en donnant congé au preneur pour le terme des six années moyennant un préavis

de 6 mois délivré par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier. Ce congé empêche toute poursuite du bail par tacite reconduction. La même faculté est réservée au preneur.

Mais, si à l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus fixée aucune des deux parties n'a manifesté sa volonté de mettre fin à la location, le présent bail se poursuivra par tacite reconduction pour une nouvelle période de 6 ans.

## **V. LOYER**

La présente location est conclue moyennant un loyer annuel de ..... euros payable par fractions mensuelles de ..... euros ou trimestrielles de ..... euros d'avance et au domicile du bailleur ou de son mandataire pour la première fois le

En sus de ce loyer, le preneur paiera le droit au bail, plus la taxe additionnelle si elle est due par le bailleur, enfin les charges et les impôts ou taxes locatives récupérables, telles que définies au paragraphe 7 ci-après.

Au cas de non paiement même partiel par le preneur du loyer ou des charges l'ensemble des frais que le bailleur sera amené à engager pour obtenir le recouvrement des sommes correspondantes sera à la charge du preneur pour leur intégralité ces frais comprenant notamment ceux consécutifs aux diverses interventions d'un huissier.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au locataire un mois avant l'échéance.

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de lui remettre une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans le cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance ou le reçu portent le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges et mentionnent l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué.

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat, et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

## **VI. REVISION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus fixé fera l'objet, au terme de chaque année du contrat et sans qu'aucune notification préalable soit nécessaire, d'une révision automatique selon la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E., ou de tout autre indice qui pourrait lui être substitué. En effet, les parties décident de recourir à l'automatisme de la mise en

œuvre de cette révision avec, corrélativement en période de hausse, obligation pour le preneur de s'acquitter, même si demande ne lui en est pas faite, de la majoration correspondante du loyer à compter de la date de prise d'effet de la révision, étant par ailleurs expressément convenu que cette majoration restera due même si le bailleur délivrait un quittance d'un ou plusieurs termes de loyer qui n'auraient pas encore pris en compte ladite majoration.

L'indice de base pour le calcul de la première révision sera celui du ..... trimestre de l'année dont le taux est de ..... (dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail) ; pour les révisions suivantes, ce seront les indices annuels successifs du même trimestre.

## **VII. CHARGES ET PRESTATIONS RECUPERABLES**

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal et donc payables en sus, sont exigibles sur justification, en contrepartie, de convention expresse des parties :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant (conciergerie, femme de ménage, préposé au service des poubelles) et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.
- du droit de bail et impôts ou taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables au bailleur, en même temps que le loyer, par provision mensuelle ou trimestrielle de ..... euros, avec régularisation annuelle lors de l'établissement définitif des comptes. Cette provision sera révisable chaque année en fonction de l'évolution du coût de ces charges par rapport à celui de l'année précédente.

## **VIII. DEPOT DE GARANTIE**

Le preneur a versé au bailleur, qui le reconnaît, à la signature du présent, la somme de ..... euros représentant trois mois de loyer, affectés expressément à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin et ces loyers ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

Le dépôt sera restitué en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui.

A défaut de restitution dans le délai ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal au profit dudit locataire.

Le montant du dépôt de garantie fera l'objet d'une révision annuelle au cours du bail, de même qu'annuellement, lors du renouvellement éventuel de ce bail, en fonction de la révision du loyer telle que décrite ci-dessus au paragraphe VI.

## **IX. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La présente location est conclue aux clauses et conditions ci-après que le preneur s'engage à observer strictement, à peine de résiliation judiciaire du présent bail et demande de dommages-intérêts :

1) Le preneur conservera, d'une part, les locaux loués dans l'état d'usage et de réparation et, d'autre part, les équipements mentionnés au bail dans l'état de fonctionnement où ils se sont trouvés au jour de son entrée en jouissance, et tels que décrits dans l'état remise des clefs ou, à défaut, par huissier de Justice, à frais partagé par moitié.

Un exemple de l'état des lieux de son complément éventuel relatif aux éléments de chauffage sera remis à chaque partie pour être joint à son exemplaire du présent contrat.

De la même manière, un état des lieux contradictoire, ou par huissier de Justice, sera établi en fin de bail, lors de la restitution des clés.

A cet effet, il devra entretenir les locaux pendant toute la durée de la location et les rendre à la fin du bail en bon état de « réparations locatives » et autres, compte tenu que le bailleur ne sera tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

2) Le preneur devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers, en quantité et valeurs suffisantes, pour garantir le paiement des loyers et des charges et l'exécution des conditions du présent bail.

3) Le preneur ne pourra exécuter ou faire exécuter dans les lieux aucun travail de transformations, percements, changements de distribution ou modifications quelconques et pas davantage transformer les équipements loués, s'il n'a obtenu l'accord préalable et par écrit du bailleur qui n'aura, en aucune façon, à justifier son refus. Au cas d'autorisation, les transformations, améliorations ou modifications resteront acquises en fin du bail en cours au bailleur sans qu'aucune indemnité ne soit due au preneur. Par contre, pour les transformations, améliorations ou modifications qui auraient été réalisées sans accord du bailleur, celui-ci pourra exiger la remise dans l'état antérieur des locaux dès qu'il en aura eu connaissance, et en tout cas en fin de bail, aux frais exclusifs du locataire.

4) Il subira tous les travaux de réparations ou autres devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble, sans réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer en raison de leur durée, sans préjudice de l'application des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux, ou les faire visiter, chaque fois que celui-ci l'estimera opportun pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble. En cas de nécessité

immédiate (feu, explosion, dégâts des eaux, fuites de gaz...) le preneur autorise le bailleur, ses représentants ou leurs délégués, à pénétrer dans les lieux par tous moyens efficaces.

Il s'engage formellement à aviser le bailleur, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du bailleur ; et au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'aura constaté. Il sera en outre responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenue après ladite date.

5) Il devra satisfaire à toutes charges de ville, règlements de police, d'hygiène et salubrité, de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles spécifiques à l'exercice de sa profession, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions professionnelles, les taxes locatives, tous autres impôts dont les locataires sont redevables à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition.

## **X. USAGE DES LIEUX OBLIGATIONS DIVERSES**

1) Le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination. Enfin, en aucun moment, tout ou partie des locaux loués ne pourra, même à titre temporaire, servir à usage d'habitation ou à usage commercial.

Si l'immeuble est en copropriété, il s'engage, en outre, à respecter ce règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.

Si l'immeuble fait l'objet d'un règlement intérieur, il s'engage, en outre, à respecter ce règlement dont il déclare avoir pris connaissance.

Le locataire utilisera, par ailleurs, les équipements et accessoires communs ci-dessus énumérés en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

D'une manière générale le preneur devra ne commettre aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble, ou envers le voisinage.

En particulier il ne pourra rien déposer sur les appuis des fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue, sur cour ou sur toit qui puisse présenter un danger pour autrui ou nuire à l'aspect de l'immeuble. Il ne pourra notamment étendre aucun linge, tapis,..., y déposer aucun objet (pot de fleur). Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres occupants ou les voisins.

En tout état de cause, les lieux loués ne pourront en aucune façon servir de dépôt à des produits, meubles ou machines ne servant pas régulièrement à l'exercice de l'activité professionnelle exploitée.

2) Il répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier. Il maintiendra ces assurances en vigueur pendant toute la durée de la location et acquittera les primes à leur échéance. Il devra en justifier par la production des polices et des quittances d'abord à son entrée dans les lieux lors de la remise des clés, puis ensuite à chaque anniversaire de la location.

Si la profession exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée, et en outre, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou de voisins. Plus généralement les parties conviennent qu'il en serait de même de toute autre majoration de charges, taxes ou impôts ainsi que la naissance d'une charge nouvelle ou de la mise en recouvrement de telle taxe ou de tel impôt qui seraient liés à la nature même de l'activité professionnelle exercée dans les lieux loués.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra inquiéter le bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

3) Le preneur devra faire ramoner les conduits de fumée et d'évacuation des gaz pouvant exister dans les lieux loués, chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives.

Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eaux, chauffe-bains installés dans les locaux loués, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire procéder à aucune installation nouvelle de chauffage sans approbation expresse et par écrit du propriétaire auquel devra être soumis le projet détaillé de l'installation envisagée. Si une autorisation est accordée, l'exécution des travaux sera confiée à une entreprise spécialisée préalablement agréée par le bailleur.

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait seul responsable des dommages qui pourraient en résulter.

En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant pour lui et les siens de l'usage des appareils susvisés et, en cas d'accident causé à des tiers et autres locataires ou occupant du fait de cet usage, il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait en outre tenu de l'indemniser pour les dégradations qui pourraient être causées de ce fait à l'immeuble.

4) Le preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc., et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'arrêt dans la distribution d'eau ou de manque de pression d'eau. Le bailleur se réserve le droit, en cas de gelée, ou toutes les fois que cette mesure sera utile, de supprimer provisoirement la distribution d'eau dans l'immeuble, sans que le locataire puisse, de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité.

Il devra faire exécuter, à ses frais et aux lieux et place du bailleur, tous les travaux requis par les services d'hygiène intéressant uniquement les lieux loués.

En outre, il est expressément convenu entre parties que si des lois, décrets ou règlements administratifs venaient, à raison de la nature même des activités exercées par le preneur à son entrée dans les lieux ou de celles qu'il serait amené à y adjoindre ou à y substituer, suite à une autorisation conventionnelle à imposer la mise en conformité des locaux ci-dessus donnés en location avec les règles d'hygiène, de non pollution, de maintien de l'environnement, d'urbanisme, de voirie, de sécurité ou autres intégralité des travaux à entreprendre seraient exécutés non seulement dans lesdits locaux mais encore à l'immeuble, à l'initiative et aux frais exclusifs du preneur qui s'engage à en communiquer le projet complet au bailleur afin que celui-ci soit en mesure de faire contrôler leur compatibilité avec la solidité et l'esthétique de l'immeuble par l'architecte de son choix dont les honoraires seront réglés par le preneur.

5) Le preneur s'interdit de détenir dans les lieux loués un animal même domestique. Il devra prévenir l'apparition, et assurer la disparition s'il y a lieu, à ses frais, de tous parasites, rongeur et insectes. Il ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et d'une manière générale dans aucunes des parties communes, sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules d'enfant, poussettes, colis quel que soit leur volume..., et ce même à titre momentané.

6) Le preneur devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de la ville, de la police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène et acquitter à leur échéance toutes les contributions, taxes et autres, consécutives à l'exercice de sa profession, de telle façon que le bailleur puisse être inquiet à ce sujet.

Il devra, avant son départ des lieux, justifier au bailleur qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable.

7) En cas de suppression d'équipements communs (bac de sable pour jeux d'enfants, pelouses, vide-ordures collectif...) ou de « services généraux » (notamment concierge et gardien) pouvant exister actuellement, le preneur ne pourra exercer aucune réclamation, ni diminution de loyer, demeurant que les services rendus par ces équipements communs ou ces prestations de caractère général n'ont pas été pris en compte lors de la détermination du chiffre du loyer annuel ci-dessus indiqué.

8) Il ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas de vol et dégradations dans les lieux loués.

9) En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, ou s'il en existe déjà une, le preneur devra se brancher obligatoirement sur elle en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle et ce, moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne collective. Corrélativement, il s'interdit de faire passer tout fil d'antenne de télévision individuel à l'extérieur des locaux.

Il devra en outre participer au frais d'entretien, réparations ou remplacement de cette antenne collective et ce conformément aux dispositions de la loi du 2 juillet 1966 et de son décret d'application du 22 décembre 1967 et des lois et décrets subséquents.

10) En cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le preneur devra laisser visiter les lieux loués deux jours ouvrables par semaine, qui lui seront précisés par le bailleur, et pendant deux heures, durant les mois qui suivront l'annonce de la vente.

Il devra également, les mêmes jours et pendant les mêmes heures, laisser visiter les locaux loués en cas de cessation de location et ce pendant la durée du préavis qui précédera la fin de cette location.

#### **XI. CESSION / SOUS-LOCATION**

Le locataire devra occuper la chose louée par lui-même et les personnes à son service. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

#### **XII. CLAUSES PARTICULIERES**

#### **XIII. CLAUSES RESOLUTOIRES**

Il est expressément convenu de première part, qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, ou des charges dûment justifiées, et un mois après un commandement de payer demeuré sans effet, la présente location sera de même résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, de deuxième part, qu'à défaut de justification par le preneur, soit d'avoir souscrit à son entrée dans les lieux un contrat d'assurance couvrant les risques dont il doit répondre en sa qualité de location, soit de bénéficier à chaque anniversaire du bail d'une couverture identique, et dans chaque cas un mois après un commandement d'avoir à régulariser demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, et, enfin, plus généralement, qu'à défaut d'exécution par le preneur, d'une seule des conditions du présent bail, et qu'à défaut d'exécution par le preneur de s'exécuter demeurée

infructueuse, la présente location sera de même résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire.

Dans l'un et l'autre des cas, si le preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé, auquel les parties donnent expressément compétence.

Toute offre de payer, ou de souscrire une assurance, après les délais ci-dessus fixés ne fera pas obstacle à la résiliation de la location.

Tous les frais de l'ordonnance de référé et tous ceux qui en auront été le préalable comme tous ceux qui en seront à la charge exclusive du preneur.

#### **XIV. CLAUSE PENALE**

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du bailleur auquel le locataire devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'effet des clauses résolutoires ci-dessus.

En outre, si, à l'expiration de la location ou, en cas de résiliation judiciaire, à la date à laquelle la décision de justice sera devenue exécutoire, le locataire ne libère pas les lieux, il devra verser au bailleur, outre les charges, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

#### **XV. CAUTION (EVENTUELLEMENT)**

Aux présentes est intervenu M .....

Demeurant à .....

De nationalité .....

Né(e) le ..... lequel, connaissance prise de ce qui précède, a déclaré se porter caution solidaire du preneur et renoncer au bénéfice de discussion, pour le paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que pour l'exécution des conditions du présent bail pendant toute sa durée et sa prorogation éventuelle.

#### **XVI. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en son domicile, et le preneur dans les lieux loués.

#### **XVII. TIMBRE ET ENREGISTREMENT**

L'enregistrement du présent bail est facultatif, mais s'il est requis par l'une ou par l'autre des parties, les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacun d'elles, outre celui destiné à l'enregistrement.

A .....

Le .....