

BAIL COMMERCIAL (PROJET)

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La Commune de Saint-Didier  
Hôtel de ville  
60, Le Cours  
84210 SAINT-DIDIER**

**Ci-après dénommée le BAILLEUR,**

**D'UNE PART**

**ET**

**LA SOCIETE :**

Société au capital de Euros,  
dont le siège est à  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de  
sous le numéro  
représentée aux fins des présentes par

**Ci-après dénommée le PRENEUR,**

**D'AUTRE PART**

**Ensemble, dénommées les PARTIES**

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

**PRESENCE - REPRESENTATION**

1) En ce qui concerne le BAILLEUR :

- La "COMMUNE DE SAINT-DIDIER", représentée par Monsieur Gilles Vève, agissant en qualité de Maire de ladite commune, et en vertu de la délibération du conseil municipal xxxxx de la séance du Conseil Municipal du xxxxxx, modifiée par la délibération xxxxxxxx, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que ces délibérations ont été publiées conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'ont fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif.

2) En ce qui concerne le PRENEUR :

- ..... sont présents.

**CAPACITE**

Le BAILLEUR et Le PRENEUR déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure (pour autant qu'elle leur soit applicable) qu'elle soit collective :

notamment sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, ou préventive de mandat ad hoc ou de conciliation.

## **OBJET DU CONTRAT**

Le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Le Bail est consenti et accepté sous toutes les charges et conditions ordinaires de droit et toutes celles qui suivent.

Le présent Bail constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L. 145-1 et suivants du Code du commerce et R. 145-3 à R. 145-33 du Code de commerce, ainsi que les dispositions du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et de tout texte en découlant.

Les Parties reconnaissent en outre que les stipulations du Bail constituent un équilibre global en adéquation avec leur besoin de développement de sorte que le Bail est un contrat de gré à gré au sens du premier alinéa de l'article 1110 du Code civil.

## **DESIGNATION**

Les Locaux donnés à bail à usage commercial (ci-après désignés les « **Locaux** ») sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble de 3 niveaux situé 128 Le Cours à Saint-Didier 84210.

Les Locaux sont récemment rénovés (clos et couvert) ainsi qu'en témoigne l'état des lieux ci-joint qui figure en **Annexe 1**.

Les Locaux, d'une superficie totale de 99 m<sup>2</sup> environ, sont composés de : Bureau 1 : 11,31m<sup>2</sup>, Bureau 2 : 11,17m<sup>2</sup> Bureau 3 : 15,72m<sup>2</sup> Salle de réunion : 9,60m<sup>2</sup>, espace accueil réception : 36,24m<sup>2</sup>, WC : 4,75m<sup>2</sup>, stockage : 3,62m<sup>2</sup>, dégagements : 6,82 m<sup>2</sup>.

La location s'entend en surface nue. L'aménagement relatif à l'exercice de l'activité commerciale est à la charge du PRENEUR.

Les parties conviennent expressément que les Locaux forment un tout unique et indivisible.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités, et les accepter dans l'état où ils se trouvent au moment de la prise d'effet du Bail. Un état des lieux, figurant en **Annexe 1** aux présentes, a été établi lors ou avant la remise des clés au PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune mise aux normes même pour l'exercice de son activité, ni aucune réduction de loyer de ce chef que ce soit à l'entrée dans les Locaux comme en cours de bail.

## **DESTINATION DES LOCAUX**

### Affectation :

L'immeuble loué est affecté à usage commercial.

### Activités commerciales autorisées

Le PRENEUR ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage d'exploitation d'un établissement de xxxxxxxx à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les Parties conviennent expressément que le fonds exploité est un xxxxxxxx avec toutes les autorisations administratives que cela requiert et dont le PRENEUR déclare faire son affaire tant de l'obtention que du respect de la réglementation y afférente.

Sont exclues toutes activités de restauration et de préparation alimentaire.

De manière accessoire et ponctuelle, le PRENEUR est autorisé à organiser pour ses clients des activités accessoires, sous réserve qu'elles n'occasionnent pas de troubles anormaux du voisinage et qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques et la destination de l'immeuble d'habitation aux étages supérieurs.

Le PRENEUR devra utiliser les Locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-dessus, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

## **IMMATRICULATION**

Le BAILLEUR a informé le PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

Si le PRENEUR est une société en cours de constitution, il devra, dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes, justifier auprès du BAILLEUR de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés par la fourniture d'un original de son extrait Kbis.

A défaut de présentation de ce document, les actionnaires ou associés fondateurs de ladite société seront tenus solidairement entre eux des obligations résultant du bail sans préjudice, si bon semble au BAILLEUR, de la faculté de faire jouer la clause résolutoire un mois après un commandement resté infructueux d'avoir à justifier de la constitution et/ou de l'immatriculation de ladite société.

## **DESPECIALISATION PARTIELLE**

Le changement d'activité est conditionné par l'accord express du BAILLEUR.

Dans le cas où le PRENEUR souhaiterait adjoindre une activité connexe ou complémentaire à celle qu'il exerce au sein des Locaux, il devra en informer le BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.



En cas de refus de renouvellement de la part du BAILLEUR, celui-ci devra au PRENEUR, en vertu de l'article L.145-14, sauf dans les cas prévus à l'article article L.145-17 du Code de commerce, une indemnité d'éviction.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

## CONSEQUENCES DE LA RESILIATION DU BAIL

La résiliation du bail, qu'elle soit effective par arrêt de l'exploitation du fonds de commerce, par décision du PRENEUR ou du BAILLEUR, à la suite de l'inexécution des clauses du présent bail commercial, entraîne la libération des lieux par le PRENEUR.

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel d'un montant de **1 300,00 €**, net de taxes (**Mille trois cents euros**).

Ce montant fera l'objet d'un titre de recette trimestriel et sera payable à réception de l'avis des sommes à payer auprès du Comptable Public.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des contrats et frais inhérents aux abonnements d'eau, d'électricité, de gaz et du branchement téléphonique, informatique, alarmes...

## REVISION DU LOYER

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même Code.

Le loyer visé ci-dessus sera révisé, tous les 3 ans, à compter de la date d'ouverture du commerce en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

L'ILC connu à la date d'ouverture du commerce constitue la valeur référence pour le calcul de la révision du loyer. L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'ouverture du commerce.

La partie souhaitant procéder à la révision du loyer doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. La demande doit préciser le montant du loyer demandé ou offert. Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le BAILLEUR pourra appliquer un déplafonnement du loyer en cas de déspecialisation partielle de l'activité du PRENEUR, ou justifié par des travaux, lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité a entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, chacune des parties pourra demander la révision du loyer dès lors que, par le jeu de la présente clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé conventionnellement ou par décision judiciaire.

<b>LOYERS - CHARGES - IMPOTS – TAXES - CONTRIBUTIONS</b>
--

Inventaire et répartition des charges, impôts et taxes

Conformément aux dispositions définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 et aux articles L. 145-40-2 et R. 145-36 et suivants du Code de commerce, le BAILLEUR fournit, ci-après, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties.

Les charges communes comprennent toutes les dépenses exposées au titre des prestations fournies pour le fonctionnement, la conservation, l'entretien, les réparations et l'administration des parties communes ou à usage collectif de l'immeuble dont dépendent les Locaux.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel des charges locatives. Cet état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Charges récupérables : Nature des charges récupérables	Pourcentage mis à charge du locataire
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	100%
Taxe de déversement à l'égout	
Taxe de balayage	

Charges totalement mises à la charge du Locataire : Nature des charges
Eau
Electricité
Chauffage
Assurances
Frais de téléphonie et internet

## Règlement des charges, impôts et taxes

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur présentation dudit avis.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux. Le PRENEUR acquittera les impôts auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque.

Le PRENEUR s'engage à assurer la totalité des charges de fonctionnement, d'exploitation, d'entretien, de gardiennage, de nettoyage et de la gestion technique des Locaux, conformément à la réglementation notamment sanitaire applicable et ce, de telle façon que le BAILLEUR en soit totalement déchargé.

Le PRENEUR souscrira directement tous abonnements, à l'électricité, au gaz, au téléphone et autres et acquittera régulièrement les redevances y afférentes à leur échéance, de sorte que le BAILLEUR ne soit pas inquiet à ce sujet, et supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'à tous robinets.

Le PRENEUR souscrira également tous les contrats nécessaires pour assurer la maintenance des Locaux ainsi que de l'ensemble des équipements, installations et matériels se trouvant dans les Locaux couvrant, sans que cette liste soit exhaustive et notamment :

- les frais de nettoyage, d'entretien, et de réparation des Locaux ;
- l'entretien et la maintenance des équipements immobiliers par destination ou incorporation ;
- l'entretien, la réparation et le renouvellement du matériel, de l'outillage et du petit mobilier nécessaires à la gestion et à l'exploitation des Locaux.

Plus généralement, le PRENEUR assumera la totalité des charges de fonctionnement et de la gestion technique des Locaux de sorte que le BAILLEUR en soit totalement déchargé.

Le BAILLEUR pourra contrôler annuellement la bonne réalisation de cette maintenance et s'engage à transmettre, le cas échéant, le résultat de ses constatations au PRENEUR.

En cas de non-respect par le PRENEUR de la présente obligation d'entretien des Locaux, le BAILLEUR pourra enjoindre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le PRENEUR d'avoir à réaliser les travaux de réparation nécessaires dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la notification qui lui en sera faite.

Au terme du Bail et plus généralement à son départ des Locaux, le PRENEUR fera son affaire personnelle de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques, sauf accord particulier avec le BAILLEUR.

### **DEPOT DE GARANTIE**

**Le PRENEUR verse au BAILLEUR un dépôt de garantie d'un montant de 2 600,00 €** (Deux mille six cent euros) correspondant à deux mois de loyer, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des

présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable et débiteur.

Le montant du dépôt de garantie est versé dès la signature du bail et la remise des clés quand bien même l'ouverture du commerce n'est pas effective.

Dans le cas où le montant du dépôt de garantie dépasse deux termes de loyer, l'excédent produit de plein droit des intérêts au profit du PRENEUR.

Ce dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR après établissement de l'état des lieux de sortie, dans un délai de deux mois. Toutes les sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

En cas de résiliation du présent bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts.

#### **PENALITES**

Toute somme due par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payée (avis des sommes à payer non soldé), sera productive d'un intérêt fixé à trois fois le taux d'intérêt légal, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet. Les modalités de calcul sont ainsi définies :

Intérêt de retard = (somme due x jours de retard x 3fois le taux intérêt légal) / (365 x 100).

Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

#### **TRAVAUX ET REPARATIONS DIVERSES**

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le BAILLEUR communique à chaque locataire :

- 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

**1° Le BAILLEUR déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les trois années à venir.**

**2° Le BAILLEUR déclare que des travaux de rénovation ont été réalisés ces trois dernières années.**

#### **I – REPARATIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR**

Outre les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil, le BAILLEUR prendra en charge les travaux relevant de l'article R. 45-35, 1° du Code de commerce.



## II – REPARATIONS, ENTRETIEN A LA CHARGE DU PRENEUR

### Réparation et entretien courant

Le PRENEUR tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessous, sans que le BAILLEUR ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

Le PRENEUR est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du Code civil.

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

Le PRENEUR supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état ou lorsque ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Pour fixer précisément les charges incombant au PRENEUR, les parties décident d'un commun accord de se reporter au décret numéro 87-712 du 26 août 1987, ci-après annexé au présent bail.

### Ramonage, chauffage.

Chaque année, le PRENEUR devra faire ramoner à ses frais et par une entreprise qualifiée les cheminées et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués. Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR la preuve de la réalisation dudit entretien.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

### Étalages extérieurs, éventaires

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

### Hygiène - Santé

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, etc.).

### Enseignes

Eu égard au périmètre de protection des monuments historiques dans lequel il se trouve, toutes modifications extérieures du bâtiment seront soumises au propriétaire, lequel sollicitera si

nécessaire les avis de l'Architecte des Bâtiments de France (enseignes, pose de matériel extérieur, modifications de façades, portes, fenêtres, etc.).

Le PRENEUR pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce, sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. Cette enseigne pourra être posée uniquement sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

Le PRENEUR veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls ou leur existence pourrait occasionner.

### **III – TRAVAUX DE MISES AUX NORMES IMPOSES PAR LA REGLEMENTATION**

Le PRENEUR supportera, sans recours contre le BAILLEUR, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure, au sens défini dans l'article 2 ci-dessus. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au BAILLEUR.

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, 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 devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les Locaux sauf recours contre le PRENEUR des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait 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 devra déposer 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.

Le PRENEUR, comme le BAILLEUR, s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser

judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

## ASSURANCES

### **Obligations du BAILLEUR**

Le BAILLEUR déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques locatifs tels que les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire BAILLEUR, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le PRENEUR, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au BAILLEUR.

### **Obligations du PRENEUR**

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le PRENEUR pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au BAILLEUR à chaque réquisition de celui-ci et à minima une fois par an à la date de signature du présent bail commercial, sans que le BAILLEUR ait à réclamer les justificatifs.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait pour le BAILLEUR, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Le PRENEUR prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux.

Enfin, le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et ses assureurs, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux ;
- au cas où les Locaux viendraient à être expropriés ou détruits en partie ou en totalité pour toute cause quelle qu'elle soit indépendante de la volonté du BAILLEUR, et ne résultant pas d'un manquement du BAILLEUR ou de l'éventuelle copropriété à leurs obligations ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR et notamment en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs

d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

## **OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer ou subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution du loyer, ni dommages-intérêts.

### **I - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code civil, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, pendant toute sa durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

Il devra observer rigoureusement toutes prescriptions légales et administratives et faire son affaire, s'il y a lieu, de toutes autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il s'engage également à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à exploiter en permanence dans les Locaux, sauf fermetures d'usage.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Le PRENEUR prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui demander une indemnité quelconque en cas de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit, excepté ceux mis à la charge du BAILLEUR à l'article « REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE » du présent bail.

### **II – PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES**

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer et les charges dans les conditions prévues aux articles « LOYER » et « IMPOTS – TAXES – CONTRIBUTIONS » du présent bail.

### III - CHANGEMENT ET EMBELLISSEMENTS

1 - Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent, ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

2 - Tous les travaux comportant changement des équipements, cloisonnements et autres aménagements intérieurs (et notamment en cas de distribution, démolition ou percements de murs, de poutres ou de planchers), devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR et, le cas échéant, de ses architectes.

Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

A l'effet d'obtenir l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR lui adressera, sous la forme recommandée avec demande d'avis de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus,
- un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux,
- le dossier de demande d'autorisation, le cas échéant (déclaration de travaux, demande de permis de construire et/ou de démolir),
- la liste des assurances devant être souscrites,
- si besoin, un rapport émanant d'un bureau de contrôle, notoirement connu, indiquant que les travaux ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble existant et de ses principales structures et que, par voie de conséquence, ils peuvent être réalisés sans inconvénient ni danger,
- le Bureau de contrôle du PRENEUR devra avoir au minimum la charge des études et le suivi des prestations suivantes : solidité des ouvrages existants et créés, sécurité des personnes, délivrance d'attestations sur la conformité de toutes les installations électriques, de climatisation ou autres éventuellement.

Le BAILLEUR disposera d'un délai maximum de trente (30) jours calendaires suivant la réception de ce dossier pour exprimer formellement son accord, le silence du BAILLEUR dans ce délai valant absence d'autorisation des travaux envisagés. Il est précisé que le BAILLEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour répondre au PRENEUR dans les meilleurs délais.

Le PRENEUR devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates. Si les travaux réalisés devaient être de nature décennale, il souscrira les assurances prescrites par la réglementation applicable et veillera, sous sa responsabilité, à ce que les entreprises intervenantes fassent de même. Tous les travaux du PRENEUR devront être exécutés dans le strict respect de la réglementation applicable et des règles de l'art, le tout, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, lors du départ du PRENEUR ou de ses ayants-cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer avant son départ toutes réparations à sa charge.

#### **IV - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés, sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux. Il devra, 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 paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

#### **V - CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIE ET DE COPROPRIETE**

1 - Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, de sécurité de la législation du travail, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

2 - Le PRENEUR ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, store et installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **VII - CONDITIONS SPECIALES D'OCCUPATION**

1 - Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit BAILLEUR de ce chef, aucune indemnité, ni dommages-intérêts, ni aucune diminution de loyer.

2 - Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou le chauffage.

3 - Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

4 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

#### **VIII - GARDIENNAGE**

Le PRENEUR fera 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.

## **IX - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, et à ses 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 PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera 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 pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

## **X - VISITE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous les ouvriers, pénétrer dans les lieux pour visiter, réparer ou entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser 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 devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

## **XI - 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.

## **XII - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de 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.

## **XIII - RESTITUTION DES LOCAUX**

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les Locaux (à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le BAILLEUR ou d'une procédure de résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire), cette

restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le PRENEUR aura remis l'ensemble des clés des Locaux au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

En cas de restitution des Locaux pour expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement six mois à l'avance, afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'Administration fiscale, les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

A son départ, le PRENEUR rend les lieux loués dans l'état dans lequel il les a trouvés, ou à défaut, règle au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du PRENEUR.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le PRENEUR doit remettre les clés au BAILLEUR, le coût de l'établissement de l'état des lieux est supporté par le PRENEUR qui s'y oblige.

Si le PRENEUR est absent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci est établi par un commissaire de justice, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du PRENEUR.

L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le BAILLEUR fait établir un chiffrage sur lequel le PRENEUR doit donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état est réputée agréée par le PRENEUR, et le BAILLEUR peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du PRENEUR.

## **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR s'engage à :

- délivrer au PRENEUR la chose louée au jour et aux conditions tels que prévus au présent bail ;
- faire jouir paisiblement le PRENEUR pendant la durée du bail.

### **I - DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR**

En cas de vente des locaux, le BAILLEUR s'engage à respecter les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce prévoyant un droit de préemption du locataire en lui notifiant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre, une proposition précisant le prix et les conditions de la vente et reproduisant les quatre premiers alinéas de l'article L 145-6-1 du Code de commerce.

Le PRENEUR bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre et indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à



un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois suivant notification par le BAILLEUR, le PRENEUR sera réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

Dans le cas où le BAILLEUR vendrait les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le PRENEUR pourra se substituer à cet acquéreur.

Toutefois, il est rappelé que le présent droit de préemption n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du Code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L.213-11 du même Code.

## II – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

### Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L.134-3-1 du même Code, effectué en date du [•].

Ce document est annexé aux présentes (Annexe 2).

### Diagnostic amiante

Le BAILLEUR déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux est antérieur au 1er juillet 1997. Conformément aux dispositions des articles R.1334-16 et R.1334-29-4 du Code de la santé publique, le BAILLEUR fournit un diagnostic amiante, dont le PRENEUR déclare avoir pris connaissance.

Ce document est annexé aux présentes (Annexe 3).

### Risque d'exposition au plomb

La construction de l'immeuble étant antérieure au 1er janvier 1949, les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L.1334-5 et L.1334-7 du Code de la santé publique et il est indexé un constat de risque d'exposition au plomb aux présentes (Annexe 4).

### Sinistres antérieurs

Le BAILLEUR déclare que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).

### L'état des Risques naturels et technologiques

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et

ismiques. L'état des risques naturels et technologiques a été établi et remis au PRENEUR, préalablement à la signature des présentes, et est annexé au présent bail ce jour (**Annexe 5**).

### **III – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL**

Le BAILLEUR indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R.125-11) ;
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée.

## **CESSION ET SOUS-LOCATION**

### **I - SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, tout ou partie des Locaux, sans le consentement préalable exprès et par écrit du BAILLEUR et dans le respect de l'affectation des Locaux.

L'autorisation expresse d'une location-gérance n'emportera aucune novation aux stipulations du présent bail. Toutefois, l'acte de location-gérance devra, à peine de nullité, comporter garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la location-gérance.

Dans le cas d'une sous-location autorisée par le BAILLEUR, le PRENEUR demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du PRENEUR qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement. Au surplus, le PRENEUR s'oblige à assumer vis à vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des Locaux.

Aucune sous-location ne peut être autorisée s'il est dû par le PRENEUR des loyers, charges ou accessoires.

### **II - DROIT DE CESSION**

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail, sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du BAILLEUR.

Aucune cession ne peut être réalisée s'il est dû par le PRENEUR des loyers, charges ou accessoires.

Conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la cession devra être signifiée au BAILLEUR, sauf en cas d'acceptation par acte authentique, à peine d'inopposabilité de la cession au BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession.

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

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

Le droit au bail pourra être cédé, mais exclusivement à l'acquéreur du fonds de commerce du PRENEUR et sous les réserves ci-après.

Quoiqu'il en soit, cette cession ne pourrait être envisagée qu'à un successeur qui s'engagerait à conserver la destination exacte des Locaux et qui présenterait des garanties au moins équivalentes à celles du PRENEUR cédant.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au BAILLEUR.

### **III - DROIT DE PREFERENCE**

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée, ainsi que les jours, heures et lieux prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

### **IV - REGULARISATION DE LA CESSION**

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire du cédant avec le cessionnaire, pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail, le BAILLEUR devant être d'autre part, appelé à concourir à la cession par la notification prévue ci-dessus.

La cession devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé, dont le texte intégral devra être préalablement soumis au Conseil du BAILLEUR ; une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR, dans le mois de la signature, aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

## **V - CLAUSE DE GARANTIE SOLIDAIRE DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE**

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de transmission du droit au bail dans le cadre de l'une des opérations visées par l'article L. 145-16-2, du Code de commerce, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, la ou les sociétés bénéficiaires de l'apport ou la ou les sociétés substituées au PRENEUR, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les Locaux, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du BAILLEUR, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le BAILLEUR s'oblige à informer le cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le BAILLEUR ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

### **ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR (ou par un tiers mandaté par ces derniers) et joint en **Annexe 1** au présent contrat de bail lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR.

Un état des lieux après achèvement des travaux et/ou aménagements devra être réalisé dans le mois suivant la déclaration d'achèvement soit au plus tard sept mois après la signature du présent bail.

Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés pour moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance, de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou des charges, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Si un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du présent bail.

Le BAILLEUR se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR rentrera immédiatement de plein droit, dans la libre disposition des locaux.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les Locaux en suite d'une décision de justice exécutoire ayant prononcé son expulsion, il sera redevable au BAILLEUR de plein droit, et sans préavis, en sus de l'indemnité d'occupation équivalente au loyer, de la pénalité forfaitaire, fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 2 % du montant du loyer annuel accessoires compris, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR.

#### **FRAIS**

Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes et les honoraires, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, y compris le coût des actes constatant la révision du prix du loyer.

Le PRENEUR ou ses ayants-droit devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

## ENREGISTREMENT

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

## ANNEXES

Les Annexes font partie intégrante du présent bail.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les locaux loués et le BAILLEUR à son domicile.

En cas de modification par l'une des Parties de son domicile, celle-ci devra en informer l'autre par Lettre recommandée avec accusé de réception dans les plus brefs délais.

## TOLERANCES

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

## ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution du bail et de ses suites, les parties font, d'un commun accord, attribution de compétence au Tribunal Judiciaire d'Avignon

## CERTIFICATION D'IDENTITE

Monsieur Gilles Vève, agissant en sa qualité de maire de la commune de Saint-Didier (Vaucluse), certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

FAIT A .....,

LE.....

EN..... EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

**LE(S) BAILLEUR(S)**  
« *lu et approuvé* »

**LE(S) PRENEURS(S)**  
« *lu et approuvé* »

**LE MAIRE**  
Pour certification d'identité.

## **Liste des Annexes :**

- **Annexe 1** : Etat des lieux
- **Annexe 2** : Diagnostic Amiante ;
- **Annexe 3** : Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ;
- **Annexe 4** : Constat de risque d'exposition au plomb ;
- **Annexe 5** : Etat des risques naturels, miniers et technologiques ;
- **Annexe 6** : Rappel des dispositions légales applicables.

## **ANNEXE 5 : Rappel des dispositions légales applicables**

### **Article 605 du Code civil**

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

### **Article 606 du Code civil**

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

### **Décret n°87-713 du 26 août 1987 (Annexe)**

« Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et notamment son article 18 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

### **Article 1**

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1er janvier 2014.

### **Article 2**

Pour l'application du présent décret :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le BAILLEUR en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le BAILLEUR doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de



travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

### **Article 3**

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le BAILLEUR au lieu et place du locataire.

#### Article 3 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

#### Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

#### Annexes

#### Liste des charges récupérables.

##### I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

##### II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du Code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;

- purge des points de chauffage ;
  - frais de contrôles de combustion ;
  - entretien des épurateurs de fumée ;
  - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
  - conduite de chauffage ;
  - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
  - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
  - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
  - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
  - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
  - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
- réparation de fuites sur raccords et joints ;
  - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
  - rodage des sièges de clapets ;
  - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
  - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

### **III. - Installations individuelles.**

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
  - a) Exploitation et entretien courant :
    - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
    - vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
    - dépannage ;
    - contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
    - vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
    - réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
    - contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
    - contrôle des groupes de sécurité ;
    - rodage des sièges de clapets des robinets ;
    - réglage des mécanismes de chasses d'eau.
  - b) Menues réparations :
    - remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
    - rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
    - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
    - remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

### **IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.**

1. Dépenses relatives :
  - A l'électricité ;
  - Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
  - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
  - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

**V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).**

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;

- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;

- les aires de jeux ;

- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

- entretien du matériel horticole ;

- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

**VI. - Hygiène.**

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

**VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.**

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

**Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.**

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage. »

### **Article R145-35 du Code de commerce**

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'[article 606 du Code civil](#) ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

*NOTA :*

*Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014. »*