

# Modèle de contrat de bail professionnel

*Le présent modèle est fourni à titre purement informatif et indicatif et ne constitue pas un avis juridique. L'accompagnement par un professionnel du droit pour une analyse personnalisée est recommandé.*

## **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

- *Personne physique :*

..... (prénom du bailleur) ..... (nom du bailleur), exerçant la profession de..... (à compléter), demeurant ..... (adresse), né(e) le ..... (date), à ..... (lieu), de nationalité ..... (nationalité).

- *Personne morale :*

..... (dénomination sociale du bailleur), ..... (forme), au capital de ..... (capital) €, dont le siège social est situé ..... (siège social), RCS ..... (RCS), ..... (numéro SIREN), représentée par ..... (prénom) ..... (nom), en sa qualité de ..... (qualité), ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

ci-après dénommé « le Bailleur »,  
d'une part,

## **ET**

- *Personne physique :*

..... (prénom du preneur) ..... (nom du preneur), exerçant la profession de ..... (préciser), demeurant ..... (adresse), né(e) le ..... (date), à ..... (lieu), de nationalité ..... (préciser),

- *Personne morale :*

..... (dénomination sociale du preneur), ..... (forme), au capital de ..... (capital) €, dont le siège social est situé ..... (siège social), RCS ..... (RCS), ..... (numéro SIREN), représentée par ..... (prénom) ..... (nom), en sa qualité de ..... (qualité) ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

ci-après dénommé(e) « le Preneur »,  
d'autre part,

***Il a été préalablement exposé ce qui suit :***

- *S'il s'agit de la conclusion d'un premier bail, indiquer :*

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux décrits ci-après.

Au terme de discussions qu'elles ont menées..... (directement/avec l'assistance de leurs avocats respectifs) et qui se sont déroulées sur la période du..... (à préciser) au..... (à préciser), les Parties sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés.

- *S'il s'agit d'un renouvellement de bail, indiquer :*

Suivant convention en date du..... (date), à..... (lieu), le Bailleur a consenti au Preneur un bail portant sur divers locaux à usage professionnel dépendant de l'immeuble sis à..... (adresse des locaux loués).

Ce bail est venu à expiration le..... (à préciser), par l'effet de..... (à préciser).

Les Parties sont convenues de renouveler ce bail dans les termes ci-après qui ont été arrêtés au terme de discussions qu'elles ont menées..... (directement/avec l'assistance de leurs avocats respectifs) et qui se sont déroulées du..... (date) au..... (date).

***Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :***

**Article 1 – Objet – Régime juridique**

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et aux stipulations ci-après, ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil qui n'y sont pas contraires.

Le Preneur s'engage à respecter les clauses et conditions du présent contrat, les prescriptions des lois et règlements ainsi que, le cas échéant, celles du règlement de

copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble, dont il a été remis copie au Preneur avant la conclusion du présent bail/qui pourrait être ultérieurement créé..... (à préciser).

## **Article 2 – Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années (ou plus) qui commencera à courir le ..... (date) pour se terminer le ..... (date).

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas le renouveler, à condition de respecter un préavis de 6 mois. A défaut, le contrat se renouvellera tacitement pour une durée de six années.

Pendant le cours du bail, le Preneur pourra à tout moment, en respectant un préavis d'au moins 6 mois, donner congé au Bailleur.

Les notifications visées au présent article devront être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

## **Article 3 - Désignation**

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés : ..... (à compléter).

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour ..... (les avoir visités ou les occuper déjà) et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier une réduction ou augmentation de loyer ou une indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

## **Article 4 - Destination**

Les locaux loués sont destinés à l'usage de : ..... (à compléter), à l'exclusion de toute autre utilisation. Le Preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ni y adjoindre une autre activité.

## **Article 5 – Délivrance – Etat des lieux initial**

- *Si le Preneur accepte la délivrance des locaux dans l'état où ils se trouvent, indiquer :*

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

- *Si le Preneur prend en charge les travaux d'aménagement ou de remise en état des locaux loués, remplacer par :*

Le Preneur déclare vouloir y entreprendre, à sa charge, des travaux ..... (d'aménagement et/ou de remise en état) que le Bailleur a d'ores et déjà autorisés, suivant descriptif technique sommaire et plan ci-annexés, et s'engage à les faire exécuter dans le respect des stipulations du présent bail, à ses frais et risques et sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Il reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur le montant du loyer..... (et, le cas échéant, sur les allègements consentis par le Bailleur), a tenu compte de ce que le preneur prend en charge ces travaux aux lieu et place du Bailleur et que ce dernier a ainsi satisfait à son obligation de délivrance.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

## **Article 6 – Etat des risques et pollutions**

- *Si l'immeuble est situé dans une zone de risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques et/ou à potentiel radon ou dans un secteur d'information sur les sols, indiquer :*

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent bail, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

- *Si l'immeuble n'a pas subi de sinistre, préciser :*

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

- *Si l'immeuble a subi un sinistre, remplacer par :*

Le Bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux a subi le ..... (date) un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

- *Si l'immeuble n'est pas situé dans une zone de risques naturels, technologiques ou sismiques et/ou à potentiel radon ni dans un secteur d'information sur les sols, remplacer par :*

Le Preneur est informé que les locaux ne sont situés ni dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ni dans une zone de sismicité, ni dans une zone à potentiel radon, ni dans un secteur d'information sur les sols.

## **Article 7 – Accidents de pollution**

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

## **Article 8 – Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions des articles L. 126-26 et L. 126-29 (anc. art. L. 134-1 et L. 134-3-1) du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque ..... (fréquence à déterminer par les Parties : trimestre/année) et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

## **Article 9 - Loyer**

- *Si le bail n'est pas soumis à la TVA :*

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ..... (prix) € hors droits et hors charges que le Preneur s'oblige à payer ..... (d'avance ou à terme échu) au Bailleur en quatre termes égaux les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Il n'est pas soumis à la TVA.

· *Si le bail est soumis à la TVA :*

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ..... (prix) € hors charges, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à payer ..... (d'avance/à terme échu) au Bailleur en quatre termes égaux les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à ..... (nombre à indiquer) % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

→ *S'il est convenu que le loyer sera indexé, on ajoutera :*

### **Article 9 bis – Indexation du loyer**

Le loyer convenu variera selon l'évolution de l'indice ..... (choix de l'indice à préciser).

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice ci-dessus choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice initial retenu pour la variation du loyer initial stipulé ci-dessus est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du ..... (à préciser)

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Dans tous les cas, conformément aux dispositions du code monétaire et financier, la période de variation indiciaire ne devra jamais être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du loyer (initial ou modifié) et celle de l'indexation annuelle suivante.

Par exception, en cas de modification amiable du loyer en cours de bail, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

#### **Article 10 – Charges, prestations et taxes**

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges ci-après :

- chauffage et, s'il en existe, climatisation des locaux loués et des parties communes ;
- gardiennage de l'immeuble, s'il existe ;
- dépenses de fonctionnement, d'entretien, de maintenance et de nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- service des ascenseurs et monte-charge ;
- éclairage des parties communes ;
- honoraires de gestion de l'immeuble ;
- charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL de l'immeuble ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- ..... (à compléter)

En outre, il sera tenu de rembourser au Bailleur à hauteur de la quote-part des locaux loués s'il n'est pas le seul occupant de l'immeuble, les taxes et contributions suivantes ..... (à compléter, par exemple : taxes foncières, taxes d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères, taxes de déversement à l'égout, taxes de balayage, contribution sur les revenus locatifs, etc.).

La répartition s'effectuera selon les modalités suivantes : ..... (à compléter).

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par ..... (le Bailleur, son mandataire ou le syndic ou le président de l'association syndicale libre (ASL) ou de l'association foncière urbaine libre (AFUL) dans le cas d'une copropriété).

Le Bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les prestations de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de service fourni aux occupants de l'immeuble.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

→ *Si le loyer est soumis à la TVA, ajouter :*

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au Bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.

## **Article 11 – Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur**

Le Preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions et taxes dont il est le redevable et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

→ *Si un dépôt de garantie a été convenu, ajouter :*

### **Article 11 bis – Dépôt de garantie**

- *Si un dépôt de garantie a été versé à la signature du bail, indiquer :*  
Le Bailleur reconnaît avoir reçu du Preneur la somme de ..... (montant total) €, correspondant à ..... (nombre, généralement 3 mois si le loyer trimestriel est payable d'avance ou 6 mois si le loyer trimestriel est payable à terme échu) mois de loyer hors taxes et hors charges, en garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.
- *Si le dépôt de garantie n'est pas versé à la signature du bail, remplacer par :*

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur la somme de ..... (montant total) e, à titre de dépôt de garantie, au plus tard, le ..... (date).

Le défaut de paiement à cette date constituerait une condition résolutoire du présent bail qui, sauf renonciation du Bailleur, autoriserait celui-ci à poursuivre l'expulsion du Preneur sur simple ordonnance de référé.

Ce montant, équivalent à ..... (nombre de mois) mois de loyers, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à ..... (nombre de mois) mois de loyer.

Il pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, dans un délai maximum de ..... (à préciser).

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

## **Article 12 - Garnissement**

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment équipés conformément aux usages de sa profession.

## **Article 13 – Règles générales d'occupation des locaux**

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle et devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

En toute hypothèse, il est interdit au Preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
  - d'exposer le moindre objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur ou, le cas échéant, le syndic, et aux endroits indiqués par ce dernier et, le cas échéant, sous réserve des autorisations administratives que le Preneur devra requérir à sa diligence et à ses frais ;
  - de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
  - de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.
- ..... (liste à compléter éventuellement).

#### **Article 14 – Respect des prescriptions administratives**

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant la réglementation relative aux établissements recevant du public si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.

#### **Article 15 – Gardiennage – Services collectifs**

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des 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.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

### **Article 16 – Visite des locaux**

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures 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 ou de l'immeuble dont ils dépendent.

### **Article 17 – Réclamations des tiers ou contre des tiers**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux 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 et au contraire en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

### **Article 18 – Occupation personnelle – Interdiction de cession et de sous-occupation**

Le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués.

Il lui est interdit de :

- concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- céder ou apporter son droit au présent bail ;
- sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués.

## **Article 19 – Entretien des locaux**

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

· *Si l'immeuble est en monopropriété :*

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

· *Si l'immeuble est en copropriété :*

Le Bailleur aura la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu de la loi ou des stipulations qui précèdent et de les exécuter lui-même si elles ne portent que sur les locaux loués.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur édictée ci-dessus.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'elle sera nécessaire ou utile, à la mise en oeuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

## **Article 20 – Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers**

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait 21 jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, à la condition toutefois que le Bailleur fasse tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer dans les plus brefs délais tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Bailleur et dont l'enlèvement sera 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. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessités.

Le Preneur devra également déposer dans les plus brefs délais puis reposer lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

## **Article 21 - Transformations et améliorations des locaux par le Preneur - Accession**

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le

consentement préalable et écrit du Bailleur et après avoir obtenu s'il y a lieu toutes autorisations administratives requises.

En cas d'autorisation, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et dans le respect de toutes normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic et sous le contrôle d'un maître d'oeuvre diplômé. Le Preneur s'engage en outre à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de celui-ci.

→ *Pour un rétablissement des locaux dans leur état d'origine, ajouter :*

Le Bailleur se réserve le droit de demander, au départ du Preneur, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

## **Article 22 – Restitution des locaux**

Le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

## **Article 23 – Clause résolutoire**

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale à ..... (pourcentage à préciser) du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

## **Annexes**

- plan(s) des locaux ;
- état des lieux ;
- état des risques naturels, miniers et technologiques ;
- diagnostic de performance énergétique ;
- *Si le local loué est situé dans un immeuble en copropriété, ajouter :*
  - règlement de copropriété ;

Fait à ..... (lieu), le ..... (date)

en ..... (nombre) exemplaires dont un original a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît.

Signatures des Parties