Modèle BAIL A USAGE D’HABITATION

L'an deux mil...,

Le .....

À .....

Bailleur :

Vérifier :

- que le bailleur a capacité et pouvoir pour donner à bail ;

- que l'immeuble n'est pas indisponible, saisi, etc.

- que le bailleur n'a pas consenti à un tiers un pacte de préférence de bail ou une promesse de bail ou qu'il ne s'est pas interdit de louer à tel ou tel usage.

Vérifier également, dans l'intérêt du bailleur, que la conclusion d'un bail professionnel ne va pas à l'encontre des engagements fiscaux ou d'engagements souscrits à l'occasion du financement du logement (prêts ou aides obtenus à l'occasion de l'achat ou de la construction de l'immeuble). Faire souscrire par le bailleur une "déclaration" à ce sujet.

Locataire

Vérifier :

- que le locataire a capacité et pouvoir pour prendre à bail,

- qu'il dispose des diplômes, agréments, autorisations ou qualifications nécessaires pour exercer son activité.

Le bailleur loue à titre professionnel dans les conditions prévues par l'article 57-A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et par le présent contrat, au locataire qui accepte, les biens désignés ci-après.

La location est soumise aux dispositions impératives de l'article 57-A précité de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, aux clauses et dispositions du présent contrat et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil.

I. - Désignation de l'immeuble loué

Procéder ici à la désignation détaillée de l'immeuble loué (identification de chacune des pièces ou surfaces comprises dans la location en précisant sa nature : pièce à usage de bureau, de réserve, etc.), de ses dépendances et accessoires, après, de préférence, visite des lieux.

M. .....(locataire) déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

II. - Renseignements concernant l'immeuble loué et ses équipements

Observation. - Sous cette rubrique donner tous les renseignements pouvant être utiles au locataire en ce qui concerne l'état de l'immeuble et de ses équipements, notamment ceux susceptibles d'affecter sa jouissance.

Il convient, pour éviter des contentieux ultérieurs, de procéder, surtout pour les immeubles anciens, à un audit approfondi de l'immeuble et de ses équipements et de vérifier leur conformité à la réglementation en vigueur : normes de sécurité incendie ; accessibilité ; respect des prescriptions d'hygiène et de sécurité imposées notamment par le Code du travail et de proposer des clauses en conséquence :

- prise en charge de certains travaux par le locataire ou le bailleur...

- clause d'exonération de garantie du bailleur (à la condition que le locataire l'accepte en pleine connaissance des vices et défauts de conformité apparents ou connus du bailleur dont l'immeuble est affecté, etc.).

- ⇨ **indiquer les modalités d'apposition de la plaque professionnelle, ainsi que d'une plaque de transfert en cas de départ.**

1° Renseignements hypothécaires

D'un état délivré par la conservation des hypothèques de ....., en date du ....., il résulte :

- que M. .....(bailleur) est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis .....
- que le titre de propriété du bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

Analyser sommairement le titre de propriété, pour vérifier qu'il n'existe aucune cause d'éviction pour le preneur. Analyser les divers renseignements fournis par l'état hypothécaire susceptibles d'intéresser le locataire.

2° Servitudes

CHOISIR *suivant le cas*

1 . - Absence de servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

2 . - Existence de servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble loué est grevé d'une servitude de passage constituée suivant acte reçu par Me ....., notaire à ....., le ....., publié au bureau des hypothèques de ....., le ....., vol. ....., n° ....., au profit du fonds qui le confronte à l'est, consistant en ....., situé sur la même commune, rue ....., n° ....., figurant au cadastre sous les désignations suivantes ..... et appartenant à .....

L'assiette et les modalités d'exercice de cette servitude ont été fixées de la manière suivante dans le titre constitutif :

POURSUIVRE *ensuite*

3° Renseignements d'urbanisme

Il est nécessaire de recueillir des renseignements d'urbanisme (V. JCl. Bail à loyer, Fasc. 605 ou Civil Code, Art. 1708 à 1762, Fasc. 605 ou Notarial Répertoire ou Répertoire pratique de droit privé, V° Bail à loyer, Fasc. 605).

Sont également ci-annexés, après que le locataire en ait pris connaissance :

- un certificat d'alignement ;

- un certificat de non-péril.

4° Diagnostics immobiliers

Observation. - Il est rappelé que sont obligatoires en la matière :

- l'état des risques naturels et technologiques ;

- le diagnostic de performance énergétique.

Il est en pratique nécessaire, même si la loi ne l'exige pas, de procéder, au moins dans les immeubles anciens, à un diagnostic amiante et dans les zones concernées, à l'établissement d'un état relatif à la présence de termites.

a) État des risques naturels et technologiques

CHOISIR *suivant le cas*

1 . - Immeuble non concerné

Le bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'État.

2 . - Immeuble entrant dans le champ d'application du diagnostic

L'immeuble vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé (ou : par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvéou : dans une zone de sismicité).

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5, I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois est ci-annexé.

Cet état a été établi par le notaire soussigné sur le modèle d'imprimé prévu par l'arrêté du 13 octobre 2005.

Conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, cet état, qui mentionne les risques dont font état les documents et le dossier, établi par le préfet, visé à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement et auxquels l'immeuble vendu est exposé, est accompagné des extraits de ce document et du dossier, permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

POURSUIVRE *ensuite*

Le bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

S'il y a eu sinistre, le bailleur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte, son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au locataire les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

b) Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objet du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du bailleur par M. ....., expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic (ou : de ce document) aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

c) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Si le propriétaire de l'immeuble a établi le dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-26 du Code de la santé publique, la fiche récapitulative, extraite de ce dossier sera jointe au contrat de bail. Dans la négative un constat-amiante sera dressé.

d) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Si l'immeuble est situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites sera annexé au bail.

5° Autres renseignements concernant l'immeuble

a) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant la sécurité incendie

b) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées

On insérera également dans le bail divers autres renseignements pouvant être utiles au preneur, concernant par exemple les assurances-dommages, les assurances responsabilité, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

6° Renseignements concernant les équipements de l'immeuble

Il conviendra de s'assurer, pour éviter des contentieux ultérieurs, que les divers équipements de l'immeuble sont en conformité avec la réglementation les concernant, notamment les ascenseurs, s'il en existe, les installations d'assainissement, les installations électriques, etc.

Le rédacteur du bail ne devra pas se contenter des seules déclarations du bailleur mais lui faire produire divers documents justificatifs : attestation de professionnels, contrats d'entretien, etc.

Les renseignements dont la liste est donnée ci-dessus ne sont pas limitatifs. Il conviendra de fournir au candidat locataire tous les renseignements de nature à l'intéresser, ceci afin de permettre que les négociations concernant, notamment, la charge des réparations ou les clauses d'exonération de garantie, se déroulent dans un climat de parfaite loyauté.

III. - Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Le bailleur indique :

- 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 (joindre un certificat de carrières qui sera annexé à l'acte) ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée, ce qu'a confirmé l'interrogation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), les recherches effectuées à la commune du lieu de situation de l'immeuble, et l'interrogation des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Un audit des sols s'imposerait dans le cas contraire, ainsi que dans l'hypothèse où le locataire entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante.

Les clauses qui précèdent ne sont pas à insérer systématiquement dans tous les baux. Ces propositions de formules sont destinées à attirer l'attention du rédacteur du bail sur la nécessité de se préoccuper de l'état du sol et du sous-sol.

IV. - État des lieux

A. - Établissement d'un état des lieux

Un état des lieux sera établi, contradictoirement par les parties, au plus tard lors de l'entrée en jouissance et de la remise des clés au locataire.

Si cet état des lieux contradictoire ne peut pas être dressé, par suite de la carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. L'autre partie sera convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins huit jours à l'avance. Les frais du constat d'huissier seront supportés par moitié par chacune des parties.

B. - Acceptation des lieux en l'état

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique II et pour les avoir visités. Un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi le ..... et annexé au présent bail.

Considérant que l'obligation de délivrance est de l'essence du bail, et que le bailleur est tenu de mettre à disposition du locataire un immeuble en état de servir à l'activité pour laquelle il a été loué, la jurisprudence récente tend à limiter la portée de ces clauses, parfois à les priver de toute efficacité. Il en résulte en particulier que si le locataire accepte de prendre les lieux "en l'état", il est indispensable qu'il résulte de bail qu'il a une claire connaissance de cet état.

C. - Travaux imposés par la réglementation

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera, pendant tout le cours du présent bail, exclusivement supportée par le locataire.

Le locataire reconnaît avoir été informé de ce que ..... ((ajouter éventuellement) l'installation électrique de l'immeuble n'est pas conforme aux normes réglementaires(ou)les locaux ne répondent pas aux normes de sécurité exigées pour les locaux recevant du public). Il accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

V. - Affectation des lieux loués

A. - Activité autorisée

Les locaux présentement loués sont destinés à l'exercice par le locataire de la profession de médecin, à l'exclusion de toute autre profession.

Le locataire ne pourra affecter l'immeuble (ou : les locaux) loués, en tout ou partie, à un autre usage, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, fût-ce à titre temporaire ou momentané.

B. - Autorisation d'affectation des locaux à usage professionnel

1° Changement d'usage

Les locaux loués étaient jusqu'alors à usage exclusif d'habitation.

Afin de respecter les dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage a fait l'objet d'une autorisation préalable ainsi qu'il résulte de : .....

Cette clause est à introduire lorsque les dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

2° Locaux loués situés dans un immeuble en copropriété

Le bailleur déclare, que le règlement de copropriété dispose en ce qui concerne l'usage des lots privatifs, ce qui suit, littéralement rapporté :

CHOISIR *suivant le cas*

1 . - Activité autorisée par le règlement

Il en résulte que le locataire est autorisé à exercer l'activité envisagée dans les locaux faisant l'objet du présent bail.

2 . - Activité non autorisée par le règlement

Le règlement de copropriété étant muet sur l'activité envisagée par le locataire, le bailleur a saisi l'assemblée générale des copropriétaires d'une demande d'autorisation pour le locataire pressenti d'exercer dans l'immeuble l'activité de .....

Cette assemblée s'est valablement réunie le .....

L'ordre du jour fixé était : .....

À l'issue du vote il a été décidé que l'activité envisagée était purement et simplement autorisée.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette assemblée est ci-annexée.

Cette assemblée générale n'a fait l'objet d'aucune contestation dans les délais de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'il résulte du certificat établi par M. ....., syndic de l'immeuble, en date du .....

Il faut également prévoir le cas où l'immeuble est situé dans un lotissement, ou encore le cas où il constitue un lot de "volumes", et où il existe des sujétions particulières concernant l'exercice d'activités professionnelles.

VI. - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années à compter du ..... pour expirer le .....

La durée peut être supérieure mais jamais inférieure à six ans.

1° Résiliation anticipée

Le locataire, et lui seul, aura la faculté de résilier à tout moment le présent contrat de location, sous réserve de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Le bailleur ne pourra, pour sa part, donner congé au locataire en cours de bail, mais seulement pour la date d'expiration du bail.

2° Congés

Les congés délivrés tant par le bailleur que par le locataire devront être notifiés au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au locataire.

En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le bailleur.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée et il devra restituer les lieux selon les prescriptions de l'article XVI ci-après.

VII. - Conditions financières du bail

A. - Loyer

1° Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de ..... euros.

2° Indexation du loyer

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus sera stipulé automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification préalable, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

L'indice de base est celui du ..... trimestre de l'année et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

L'indice de base pour la première année d'indexation sera donc l'indice du trimestre de l'année ..... (.....) et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante. L'indice de comparaison utilisé pour le calcul de l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année.

Si pour une raison quelconque le bailleur négligeait de percevoir le loyer au nouveau taux résultant de l'indexation, il ne pourrait en aucun cas être considéré comme ayant renoncé à se prévaloir de cette indexation, sauf s'il faisait connaître son intention par écrit.

Si les parties ne stipulent pas de clause d'indexation, le loyer du bail restera fixé au même montant pendant toute sa durée, soit en principe six ans. Tout indice peut être utilisé, sous réserve qu'il soit conforme aux dispositions des articles L. 112-1 et L. 112-2 du Code monétaire et financier.

3° Modalités de paiement

Le loyer convenu soit ..... sera payable par trimestre (ou : par mois) et d'avance entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu le .....

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard au taux de ..... % par an.

B. - Dépôt de garantie

Le locataire verse directement (ou : ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné) au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de ..... euros.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts. Elle sera restituée au locataire dans les deux mois de son départ, déduction faite des sommes qu'il pourrait devoir au bailleur, notamment pour réparations, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du locataire.

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus par le locataire.

En cas de mutation de l'immeuble loué, à quelque titre que ce soit, le remboursement du dépôt de garantie incombera au nouveau propriétaire. Il appartiendra en conséquence au bailleur, lors de la mutation, de restituer ce dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble, en lui transférant la charge de cette obligation particulière.

Le montant du dépôt de garantie n'est pas réglementé par l'article 57-A de la loi du 23 décembre 1986 et les parties peuvent en conséquence le fixer librement.

C. - Charges

CHOISIR *suivant le cas*

1 . - Récupération de certaines charges seulement

Le locataire remboursera au bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :
.....

((Ajouter éventuellement)La TVA s'ajoutera au montant des charges dues).

2 . - Loyer net de charges

Le locataire devra rembourser au bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges", et notamment : .....(énonciation des charges récupérables).

La TVA s'ajoutera au montant des charges dues.

Cette phrase est à inclure éventuellement.

3 . - Locaux en copropriété

Le locataire devra supporter et rembourser au bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges" ((ajouter éventuellement)Toutefois ne seront pas supportées par le locataire les charges correspondant à de grosses réparations, auxquelles il n'a pas à participer en vertu de l'article ..... du présent bail).

La TVA s'ajoutera au montant des charges dues.

Cette phrase est à inclure éventuellement.

Ces charges seront payées de la manière suivante :

- le locataire versera chaque trimestre en sus du loyer une provision égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges. Lors de la signature du bail la provision sera calculée "prorata temporis" sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.
- lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels ((ajouter éventuellement)de copropriété) le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au locataire avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

4 . - Forfait de charges

Les charges dues par le locataire sont fixées à la somme forfaitaire annuelle de ..... ((ajouter éventuellement)TVA en sus).

Cette somme subira les mêmes indexations que le loyer. Elle sera payée au bailleur annuellement (ou : en quatre versements trimestriels, aux échéances suivantes .....) sans que celui-ci ait à justifier au locataire le montant des charges effectivement payées.

5 . - Répartition des charges entre colocataires

S'il y a plusieurs locataires il est nécessaire de prévoir un critère de répartition entre eux des charges récupérables. Ce critère, qui sera rappelé dans le bail, est librement déterminé ; on peut par exemple prendre pour base la surface respective des locaux loués.

POURSUIVRE *ensuite*

D. - Impôts et taxes

1° Impôts et taxes dus personnellement par le locataire

Le locataire acquittera ses impôts personnels : la taxe professionnelle, et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2° Impôts et taxes à rembourser au bailleur

Le locataire remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

POURSUIVRE *ensuite*

Répartition des impôts et taxes entre colocataires

S'il y a plusieurs locataires il est nécessaire de prévoir un critère de répartition entre eux des impôts et taxes récupérables. Ce critère sera en principe le même que celui utilisé pour la répartition des charges (V. plus haut).

VIII. - Entretien des lieux loués

1° Obligation générale

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

2° Obligations particulières

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

3° Ravalement

Les frais de ravalement ((ajouter éventuellement)qu'ils soient imposés par la réglementation existante ou décidés par l'assemblée des copropriétaires) seront entièrement supportés par le(s) locataire(s).

AJOUTER *éventuellement*

En cas de pluralité de locataires ces frais seront répartis entre eux au prorata de la superficie des locaux loués. La grille de répartition est d'ores et déjà ainsi fixée, en fonction de ce critère :

- locaux du rez-de-chaussée : ..... % ;
- locaux du premier étage : ..... %

La participation du locataire partie au présent bail n'est pas susceptible d'être augmentée par rapport à celle ci-dessus fixée dans le cas où certains des locaux actuellement loués cesseraient de l'être.

Par contre elle pourra être diminuée si de nouveaux locaux, actuellement vacants étaient donnés en location, la nouvelle répartition s'effectuant comme indiqué ci-dessus en fonction de la superficie respective de chacun des locaux loués.

POURSUIVRE *ensuite*

4° Obligation de prévenir le bailleur

Le locataire devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

IX. - Travaux en cours de bail

A. - Travaux effectués par le locataire

1) Le locataire ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

2) Le locataire ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

AJOUTER *éventuellement*

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée, que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Il conviendra dans chaque cas avant de choisir une clause déterminée fixant la date de l'accession au profit du bailleur, d'apprécier ses incidences sur le plan juridique, en particulier du point de vue de la fixation du loyer de renouvellement, et sur le plan fiscal.

POURSUIVRE *ensuite*

3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le locataire, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du locataire.

B. - Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat de copropriété

CHOISIR *suivant le cas*

1 . - Clause écartant toute indemnisation du locataire

1) Le locataire souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

AJOUTER *éventuellement*

Le locataire devra souffrir tous travaux décidés par le syndicat des copropriétaires intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations de même que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

2 . - Indemnisation en cas de travaux durant plus de 40 jours

1) Le locataire souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux intéressant les parties communes rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble, le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

POURSUIVRE *ensuite*

2) Le locataire 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 infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

AJOUTER *éventuellement*

Il est précisé que dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès à ces trappes devra toujours être autorisé par le locataire ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

POURSUIVRE *ensuite*

X. - Réparations

CHOISIR *suivant le cas*

1 . - Limitation de l'obligation du bailleur aux "grosses réparations"

1) Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs. Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

2) Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

3) Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

2 . - Application du Code civil

1) Le locataire ne sera tenu d'effectuer que les seules réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure et les réparations d'entretien.

Toutes les autres réparations seront à la charge du bailleur.

2) Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

POURSUIVRE *ensuite*

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.

Il n'y a en la matière aucune règle impérative : les parties répartissent donc librement entre elles la charge des réparations. Les clauses qui suivent ne sont proposées qu'à titre d'illustration et il convient d'en expliciter la portée aux signataires du bail. On évitera la référence au "clos et au couvert", source de nombreuses difficultés contentieuses. La notion de "grosses réparations" ou encore de "grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil", visée ci-dessous dans la formule 1, bien que traditionnellement utilisée est également mal définie et peut donner lieu à procès. Une solution plus sûre consisterait à indiquer qu'au-delà d'un certain montant, fixé dans le bail, les réparations seraient prises en charge par le bailleur.

XI. - Obligations du locataire concernant la jouissance des lieux loués

A. - Modalités de jouissance des locaux par le preneur

1) Le locataire devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

CHOISIR *suivant le cas*

1 . - Immeuble en copropriété

Le locataire devra se conformer au règlement de copropriété ((ajouter éventuellement)et au règlement intérieur) de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire est annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

2 . - Immeuble situé dans un lotissement

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille et se conformer à la réglementation applicable dans le lotissement, dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire est annexé au présent bail.

En cas de différences d'interprétation ou de divergences entre la réglementation applicable au lotissement et les clauses du présent bail, les dispositions les plus strictes seront toujours appliquées.

POURSUIVRE *ensuite*

2) Le locataire devra exercer son activité en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

3) Le locataire fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

4) Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

C. - Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et de charges et l'exécution des clauses et conditions du bail.

D. - Visite des lieux

1° En cours de bail

Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant ((ajouter éventuellement)et le syndic de copropriété ou son représentant), leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le locataire devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le locataire devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

Si l'immeuble loué est mis (ou : les locaux loués sont mis) en vente, le locataire devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

XII. - Obligations du bailleur

A. - Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter l'immeuble loué ou ses équipements, le sol, ou le sous-sol.

AJOUTER *éventuellement*

Il déclare qu'à sa connaissance l'immeuble comporte les défauts suivants, ce dont le locataire reconnaît avoir été informé :

- existence de termites dans la charpente ;
- léger déplacement des fondations dans l'angle nord-est du bâtiment etc.

POURSUIVRE *ensuite*

B. - Responsabilités et recours

1° Renonciation à recours

Le locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le locataire renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.
c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le locataire renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.
f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le locataire renonce en particulier à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

2° Événements fortuits

En outre, il est expressément convenu :

- que le locataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Ces clauses sont très rigoureuses pour le locataire, qui doit être alerté par le notaire rédacteur quant à leur portée et leurs incidences possibles. Une reconnaissance de conseils donnés est recommandée. On peut aussi rappeler les particularités de l'acte dans une lettre au client.

C. - Concurrence exercée par le bailleur

CHOISIR *suivant le cas*

1 . - Engagement du bailleur de ne pas concurrencer le locataire

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, pour y exercer une profession ou activité similaire à celle du locataire ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le locataire et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de demander la fermeture de l'établissement concurrent.

Le locataire se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice de sa profession (ou : de son activité) dans l'immeuble dont font partie les lieux loués.

2 . - Absence d'engagement du bailleur

Il est précisé ici que l'obligation imposée au locataire d'exercer exclusivement dans les lieux la profession (ou : l'activité) de ....., n'entraîne aucune restriction aux droits du bailleur. Celui-ci se réserve expressément, de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail à qui bon lui semblera et même pour y exercer une profession (ou : une activité) similaire à celle du locataire.

POURSUIVRE *ensuite*

XIII. - Assurances

1° Obligation d'assurance

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 les locaux loués, tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant. Il devra également assurer tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds, 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. Ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et le locataire devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier de l'ensemble de ces obligations au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

2° Renonciation à recours par l'assureur

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur ((ajouter éventuellement)toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

3° Renonciation à recours par le locataire

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

4° Surprimes

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, 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.

XIV. - Destruction des locaux loués

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits en totalité, par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XV. - Cession du bail

Cession libre

Le présent bail pourra être librement cédé par le locataire à toute personne ((ajouter éventuellement)physique) lui succédant dans l'exercice de sa profession (ou : exerçant la même activité). L'acte de cession devra cependant être signifié au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

VI. - Sous-location

2 . - Sous-location libre

Le locataire aura le droit de sous-louer les locaux loués, pourvu que ce soit pour l'exercice de l'une des activités suivantes : .....

POURSUIVRE *ensuite*

XVII. - Restitution des lieux

1) Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en 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 locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il encourra une astreinte de ..... euros par jour de retard. Il sera en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Juge territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

2) Un mois avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

3) Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

4) Si le preneur ne réalise pas les réparations dans ce délai, s'il ne répond pas à la convocation du bailleur ou se refuse à signer l'état des lieux, le bailleur fera chiffrer le montant de ces réparations par son architecte et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur sera redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée "prorata temporis", pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

XVIII. - Clause résolutoire

1) À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ((ajouter éventuellement)ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties), ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le locataire se refuse à quitter les lieux loués, il encourra une astreinte de ..... euros par jour de retard. Il sera en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

AJOUTER *éventuellement*

3) Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

POURSUIVRE *ensuite*

XIX. - Clause pénale

1) À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

2) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

XXI. - Changement d'état ou de statut juridique du locataire

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

AJOUTER *éventuellement*

En cas de modification des statuts de la société locataire (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

POURSUIVRE *ensuite*

XXII. - Solidarité ou indivisibilité

CHOISIR *suivant le cas*

1 . - Locataire unique

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants cause du locataire et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du locataire avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution de ces obligations, et s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

2 . - Pluralité de locataires

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "les locataires" ;
- le ou les locataires survivants et les héritiers ou représentants du ou des preneurs décédés ;
- les héritiers ou représentants de tout locataire décédé.

Les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

POURSUIVRE *ensuite*

XXV. - Frais. Enregistrement

Le preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte, et le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

L'enregistrement du présent acte est requis au droit fixe.