BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société :

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

Ci-après dénommée le BAILLEUR,

D'UNE PART
ET

La société :

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 dénommés les « **Parties** »

Il a été convenu ce qui suit :

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 PRENEUR 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.

DESIGNATION

Dans un immeuble situé :

un local commercial composé de

d'une superficie de m² environ.

tel au surplus que le tout se poursuit et comporte, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de six années entières et consécutives *(il s'agit de la durée minimale, mais le bail peut être conclu pour une durée supérieure)*, commençant à courir à compter du (en toutes lettres) :

Le PRENEUR pourra donner congé à tout moment pendant la durée du bail, mais il ne pourra être congédié par le BAILLEUR qu'à son expiration.

Les congés délivrés tant par le BAILLEUR que par le PRENEUR 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 PRENEUR, 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 preneur en accord avec le BAILLEUR.

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, 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.

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 au paragraphe VII « REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE » du présent bail. .

II – PAIMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer et les charges dans les conditions prévues aux articles « LOYER » , « CHARGES » et « PAIEMENT DU LOYER ET CHARGES » 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 de distribution, démolition ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

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.

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.

IV - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. 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 - ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le replacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin, transport à due concurrence des sommes qui pourront être dues.

VI - 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 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le BAILLEUR s'engage à assurer au PRENEUR le clos et le couvert, à l'exception des parties ouvrantes, et conserve à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations. Tous les autres travaux sont à la charge du PRENEUR.
Les travaux imposés par l'autorité administrative, relatifs à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, que ces travaux portent sur l'intérieur ou l'extérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir :

☐ sont à la charge du PRENEUR,

☐ sont à la charge du 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 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.

VIII - 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.

IX - 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.

X - 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.

XI - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et 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.

XII - 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.

XIII - 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.

XIV - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'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.

XV - CONTRIBUTIONS, IMPÔTS ET TAXES

Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, la contribution foncière des entreprises, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son activité, et auxquelles il est ou pourra être assujetti. Il devra rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

XVI - 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.

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 ;
- en faire jouir paisiblement le PRENEUR pendant la durée du bail.
- **Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)**

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour :

☐ le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers, ou technologiques ni dans une zone de sismicité.

☐ le bien objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers, ou technologiques ou dans une zone de sismicité.

En conséquence, le BAILLEUR annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques

permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

- **Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle, minière ou technologique**

Le BAILLEUR déclare :

☐ que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

☐ que l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

En conséquence, le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

Le BAILLEUR annexe aux présentes un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE) établi par un diagnostiqueur certifié.

CESSION ET SOUS-LOCATION

1 - Sous-location
Le PRENEUR ne pourra sous-louer, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans les lieux loués.

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.

2 - Droit de cession
Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

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

3 - Droit de préférence

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 jour, heure et lieu 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.

4 - Régularisation 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.

DESTINATION

1 - Le PRENEUR pourra utiliser les locaux sus-désignés, par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour l'activité de :

2 - Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux le concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

3 - Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou les immeubles adjacents, l'un des commerces que le PRENEUR a déclaré exercer.

LOYER

Le présent bail est en outre consenti moyennant un loyer annuel hors taxes, T.V.A. en sus, de (en chiffres et en lettres) :

que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, en quatre termes de paiement, égaux et d'avance, le premier des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

CHARGES

CHOISIR suivant le cas

1 . Immeuble non soumis au statut de la copropriété

Outre le loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués et à leurs équipements.
Ces charges comprendront notamment :

1) les taxes locatives ;
2) le remboursement des prestations et fournitures individuelles ;
3) le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :

a) frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts ;
b) frais d'électricité et de chauffage des parties communes ;
c) salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

[...] *(compléter ou modifier s'il y a lieu)*

La participation du locataire dans les charges à répartir entre les différents occupants de l'immeuble sera calculée de la manière suivante :

2 . Immeuble en copropriété

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR en sus du loyer l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun et celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, le loyer étant stipulé « net de charges ». Toutefois seront extraites éventuellement desdites charges celles correspondant à de grosses réparations, auxquelles le PRENEUR n'aurait pas à participer en vertu de l'article « OBLIGATION DU PRENEUR » du présent bail.

Poursuivre ensuite :

Ces charges, taxes et prestations feront l'objet d'une provision mensuelle payée en même temps que le loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement.
À ce jour, la provision trimestrielle est fixée à

Cette provision sur charges sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Le BAILLEUR devra chaque année et un mois avant l'échéance de la régularisation, adresser au PRENEUR un décompte faisant ressortir la quote-part lui incombant dans chaque nature de charges.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR versera au BAILLEUR une somme indivisible de :

à titre de dépôt de garantie, représentant six mois de loyer hors charges.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite de l'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

INDEXATION ET REVISION DU LOYER

Les PARTIES conviennent expressément que le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction des variations de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail. Si, au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du BAILLEUR, ou à tout autre endroit indiqué par lui.
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 sur la base de 10 % l'an.

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 au présent contrat de bail lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR. 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 huissier 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.

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 de Grande Instance ; 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.

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 CAS ECHEANT)

Les PARTIES requièrent l'enregistrement des présentes, aux frais du PRENEUR.

ANNEXES

Le présent bail comprend les Annexes suivantes :

☐ Etat des lieux
☐ Règlement de copropriété
☐ Règlement intérieur
☐ Plan des Locaux
☐ Récapitulatif des travaux effectués par **le Bailleur** au cours des 3 années précédentes
☐ Etat des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques
☐ Annexe environnementale (obligatoire pour les surfaces supérieures à 2000 m²)
☐ Récapitulatif des sinistres ayant donné lieu à indemnisation suite à catastrophe naturelle ou technologique
☐ Autres annexes

Les Annexes font partie intégrante du présent bail.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES élisent domicile, savoir :

- le BAILLEUR : en son siège social
- le PRENEUR : dans les lieux loués.

Fait à , le en 1 EXEMPLAIRES originaux dont un remis A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

LE BAILLEUR	LE LOCATAIRE
« lu et approuvé »	*« lu et approuvé »*