BAIL COMMERCIAL

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 donne à bail au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

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 neuf années entières et consécutives, commençant à courir à compter du (en toutes lettres) :

Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial. Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (art. L145-9 du Code de commerce), au plus tard six mois avant chaque échéance triennale. Lorsque le congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de congé est celle de la première présentation de la lettre.

Tout PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui bénéficie d'une éventuelle pension d'invalidité peut donner congé à tout moment, par acte d'huissier, au moins six mois à l'avance (art. L 145-4 du Code de commerce) ; il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR. Cette faculté est également ouverte à l'associé unique d'une EURL, ou au gérant majoritaire d'une SARL depuis au moins deux ans lorsque celle-ci est titulaire du bail.

A défaut de congé, le renouvellement s'opérera en conformité avec les dispositions des articles L145-8 à L145-13 du Code du commerce. En cas de refus de renouvellement, les dispositions des articles L145-14 à L145-30 du Code de commerce seront applicables.

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 » et « CHARGES – PAIEMENT » 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 travaux ne pouvant être mis à la charge du PRENEUR en vertu de l'article R 145-35 du Code de commerce *(reproduit en Annexe du présent bail)*. Tous les autres travaux sont à la charge du PRENEUR.

Lors de la conclusion du présent bail, puis tous les trois ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, le BAILLEUR communique au PRENEUR :

1° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

(Le bailleur précise ici les travaux qu'il a réalisés au cours des trois dernières années et leur montant)

-

2° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel;

(Le bailleur précise ici les travaux qu'il envisage de réaliser pendant les trois prochaines années ainsi que le montant auquel ils sont estimés.)

-

Le BAILLEUR s’engage à communiquer, à la demande du PRENEUR, tout document justifiant du montant des travaux.

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, sauf s’il s’agit des travaux relevant de l’article R 145-35 du Code de commerce,

☐ 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 - 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 cas de vente des locaux, le BAILLEUR s'engage à respecter les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce prévoyant un droit de préemption du locataire en lui notifiant une proposition précisant le prix et les conditions de la vente et reproduisant les quatre premiers alinéas de l'article L 145-6-1 du Code de commerce.

- Lorsque le local est situé dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le BAILLEUR est tenu de mettre à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

- **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.

Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

CHARGES - PAIEMENTS

Outre le loyer ci-dessus stipulé et indexé comme il sera dit ci-après, le PRENEUR devra supporter :

- Intégralement, la quote-part afférente aux locaux qu'il occupe de toutes les charges dites locatives, impôts, taxes et redevances liés à ce bail prévu par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 et dont l'inventaire figure en Annexe du présent bail, y compris 100 % des dépenses afférentes aux gardiens, concierges ou éventuels employés d'immeuble ;
- Le cas échéant, le PRENEUR remboursera également au BAILLEUR l'intégralité des charges, impôts, taxes et redevances suivants, incombant d'ordinaire au propriétaire, à l'exclusion

de ceux ne pouvant être mis à sa charge en vertu de l'article R 145-35 du Code de commerce *(reproduit en Annexe du présent bail) :*

-
-
-

Cet inventaire des charges, taxes, impôts et redevances donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.
En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le LOCATAIRE s'oblige dès à présent à payer, en même temps que chaque terme du loyer, une somme de euros à titre de provision sur les charges.
Cette provision sera réajustée une fois par an en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent.

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 huit jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, outre une majoration forfaitaire de 10 % du montant de la quittance de loyer, un intérêt de retard de 1 % par mois, tout mois commencé étant dû en entier

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

1 - Indexation 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 commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial est, de l'accord des PARTIES, le dernier connu, soit l'indice du (en toutes lettres) trimestre 20
qui s'élève à

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.

2 - Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement, et il sera susceptible d'être révisé au début de chaque nouvelle période, aux conditions prévues par la législation en vigueur et selon l'indice choisi pour l'indexation.

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-droits 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

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 »*

ANNEXES

DECRET N°87-713 DU 26 AOUT 1987 (ANNEXE)

« Le Premier ministre,
Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,
Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et notamment son article 18 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.
Le présent décret s'applique à Mayotte à compter du 1er janvier 2014.

Article 2

Pour l'application du présent décret :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;

- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

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

Article 3

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

Article 3 bis

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

Article 4

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

LISTE DES CHARGES RECUPERABLES.

I. - Ascenseurs et monte-charge.

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

a) Exploitation :

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

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

c) Menues réparations :

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

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

1. Dépenses relatives :

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

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

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

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

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

A l'électricité ;

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

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

a) Exploitation et entretien courant :

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

- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

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

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;

- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

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

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

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

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

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

2.

a) Exploitation et entretien courant :

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

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

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

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

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

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

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

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

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

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

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

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

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - IMPOSITIONS ET REDEVANCES.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

ARTICLE R145-35 DU CODE DE COMMERCE

« Ne peuvent être imputés au locataire :

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

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

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

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

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

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.
Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

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