

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

- DUBOIS Alain et Isabelle domicilié 3 Rue de la Barre 69002 LYON FRANCE, propriétaire du bien ci-après désigné.

Ci-après dénommé « le bailleur » d'une part

ET

- M. FARRUGIA n° RCS 123456 .

Ci-après dénommé « le preneur » d'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le bail est régi par les dispositions du présent contrat et celles des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce et R.145-1 et suivants du Code de Commerce, pour autant que le preneur remplisse les conditions lui permettant d'en bénéficier.

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte, d'une part, le bien dont la consistance et la désignation sont ci-après établies, tel qu'il existe avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances et d'autre part, les meubles garnissant le local.

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités préalablement aux présentes et avoir constaté en même temps l'existence des éléments d'équipement ci-après désignés et celle des meubles tels qu'ils figurent sur l'inventaire dressé comme il sera dit ci-dessous.

1. DESTINATION

Le local est destiné exclusivement à l'usage de Magasin. Celui-ci pourra y exercer les activités d'Alimentation (épicerie, produit frais, liquides, etc.), marchandises générales (produits d'entretien, hygiène, parfumerie...) ou nécessaire à la réalisation de celui-ci.

Tout changement, même temporaire, dans la destination des lieux ou nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le preneur s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le bailleur contre toute réclamation à cet égard. 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 s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

2. DESIGNATION

Le local commercial loué est situé : LE CHANTILLY 355 Avenue des Eucalyptus 06100 NICE FRANCE.

Désignation des locaux et équipements privatifs : Atelier T2/T3 51 m² Etage 3. Date de construction : de 1975 à 1989.

Dépendances : Pas de dépendance.

Description des parties communes : Pas de description.

Le preneur déclarant avoir visité et examiné les lieux et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire. Il en dispense en conséquence le bailleur d'en faire plus ample description, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Les surfaces indiquées ci-dessus incluent une quote-part des parties communes de l'immeuble qui n'entre pas dans le périmètre du local, mais qui de convention expresse entre les parties, est prise en compte pour le calcul du loyer et devra être prise en compte lors de ses renouvellements éventuels.

3. EQUIPEMENT ET MOBILIER

Le bien loué comporte les équipements suivants : Double vitrage, Porte d'entrée 2 serrures. Le local est équipé de façon à satisfaire les besoins quotidiens essentiels du preneur.

Un inventaire mentionnant les divers meubles meublants et équipements contenus dans le logement au jour de la signature est joint au présent contrat.

4. ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRE DU MOBILIER

Un état des lieux ainsi qu'un inventaire détaillé des meubles garnissant le local seront établis, soit contradictoirement par les parties, soit par ministère d'huissier en cas de carence de l'une d'elles, lors de la remise des clés au preneur et lors de la restitution de celles-ci. A défaut d'état des lieux et d'inventaire établis comme ci-dessus, le preneur sera présumé avoir reçu les lieux et le mobilier en bon état et devra les rendre tels.

5. DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 6 ans entières et consécutives. Il prendra effet le 11/06/2011 et se terminera le 11/06/2017.

La prise de possession des Locaux interviendra par la remise des clefs et par l'établissement d'un état des lieux d'entrée établi contradictoirement entre les parties par acte d'huissier ; les frais seront supportés par moitié par le preneur et le bailleur.

Les parties conviennent qu'en fin de bail, le preneur devra restituer les Locaux conformément à l'article 15 du bail.

6. LOYER

6.1. Montant du loyer

Les parties conviennent qu'en fin de bail, le preneur devra restituer les Locaux conformément à l'article 15 du bail.

6. LOYER

6.1. Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes, hors charges et hors indexation de sept cent soixante euros par an. Ce loyer sera majoré de la TVA en vigueur lors de chaque échéance.

Le preneur s'oblige à payer au bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui seraient substituées ou ajoutées.

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

6.2. Règlement du loyer

Le loyer est payable mensuellement et à terme à échoir au domicile du bailleur, suivant les dispositions qui suivent : règlement au plus tard le 1er jour de chaque trimestre les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre de chaque année par virement, dont les coordonnées seront communiquées par écrit au preneur.

6.3. Indexation et révision du loyer

Ce loyer sera révisé conformément à la législation en vigueur et en l'état en vertu de des articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953 codifié aux articles L 1455-37 et L145-38 du code de Commerce.

Il sera révisé à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, et indexé en fonction de la variation de l'indice immobilier ICC - Indice des coûts de construction sur la base du 4ème trimestre de l'année 2010 et en application de la formule suivante :

Nouveau Loyer = loyer en cours X (multiplié par) le nouvel indice du trimestre de référence / (divisé par) l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Si l'indice choisi cessait d'être publié pour quelque cause que ce soit, le loyer variera automatiquement en prenant pour base l'indice qui lui serait légalement ou réglementairement substitué ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi, ou l'indice fixé par le juge saisi par la partie la plus diligente.

7. CHARGES

En plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au bailleur les charges dites récupérables.

Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Pour la première année, ces provisions mensuelles seront de quatre-vingt cinq euros.

Elles seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût des charges par un courrier de régularisation annuelle.

8. DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse au bailleur, à titre de dépôt de garantie une somme de 1520 €.

Pour la première année, ces provisions mensuelles seront de quatre-vingt cinq euros. Elles seront réajustées en fonction de l'évolution réelle du coût des charges par un courrier de régularisation annuelle.

8. DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse au bailleur, à titre de dépôt de garantie une somme de 1520 €

Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le preneur de paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de 60 jour(s) à compter de la restitution des clés par le preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu responsable au lieu et place du preneur. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements d'électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés.

A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au preneur après arrêté des comptes produira des intérêts au taux légal au profit du preneur. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le preneur au paiement des derniers mois de loyers.

9. RESILIATION DU CONTRAT

Conformément aux dispositions de l'article L145-9, les baux de locaux ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

9.1. Résiliation par le preneur

Le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.

9.2. Résiliation par le bailleur

Le bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

10. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

10. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A l'expiration du présent contrat, le preneur pourra effectuer une demande de renouvellement au bailleur dans les six mois qui précèdent le terme du présent contrat.

Néanmoins, si le bailleur souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions, il doit en informer le preneur avec un préavis de six mois. Si le preneur accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé aux conditions proposées par le bailleur et acceptées par le preneur.

En cas de renouvellement du présent bail, les parties conviennent dès à présent que les travaux réalisés par le preneur au cours du présent bail seront qualifiés de travaux d'améliorations.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé au preneur sans offre de renouvellement.

11. OBLIGATIONS DU PRENEUR ET CONDITIONS LOCATIVES

Les parties seront soumises pendant le cours du bail aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter :

11.1 Activités autorisées

Le preneur n'exercera dans les lieux que les activités prévues dans son objet social actuel, ou nécessaire à la réalisation de celui-ci, et conformes à la destination du bail et en conformité avec le règlement de copropriété. Il devra utiliser les locaux, objet des présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le preneur s'engage à prendre les dispositions pour garantir la tranquillité des autres occupants de l'immeuble (travaux d'insonorisation, heures d'entrée et de sortie fixes...).

Le preneur fera son affaire personnelle des contraventions, plaintes ou réclamations au regard de son activité, de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires ou copropriétaires de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

11.2 Garnissement et exploitation

Le preneur tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Le preneur maintiendra les locaux loués en état d'utilisation et d'usage.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives généralement nécessaires, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à leur situation.

11.3 Entretien - Travaux - Réparations

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, remise en état ou réparation.

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du

activités exercées dans les lieux loués et à leur situation.

11.3 Entretien - Travaux - Réparations

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, remise en état ou réparation.

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires sauf celles prévues à l'article 606 du Code Civil, qui demeurent à la charge du bailleur.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, sauf si cette dernière excède quarante jours (40 jours), et ce conformément l'article 1724 du Code Civil.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur 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.

Le preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur sur le plan de distribution projetée.

Dans ce cas, le preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe qui aura été accordée.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Avant tout début de travaux, le preneur remettra au bailleur un descriptif des travaux et équipements prévus, le calendrier, un dossier sécurité, la liste des entreprises qui interviendront avec justification de leur qualification et de leurs assurances.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires ainsi que le paiement de toutes taxes et participations liées à ces autorisations.

Le preneur souscrira une police d'assurance responsabilité tous risques chantier, et une assurance dommage ouvrage et en justifiera au près du bailleur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués et de l'immeuble.

Si les matériaux que le preneur a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au bailleur, le tout, sans aucun recours contre le bailleur.

En cas de renouvellement du présent bail, les parties conviennent dès à présent que les travaux réalisés par le preneur au cours du présent bail seront qualifiés de travaux d.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du

réalisés par le preneur au cours du présent bail seront qualifiés de travaux d'améliorations.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, 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 partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, et ce 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 immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

11.4 Mise en conformité

Le preneur s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires afin de rendre conforme les installations d'après la réglementation en vigueur ; il s'oblige, pour les établissements recevant du public, à respecter la périodicité de contrôle indiquée sur le document émanant de l'APAVE ou tout organisme de contrôle agréé et annexé aux présentes et à faire procéder à ses frais aux travaux nécessités par la destination des locaux (ERP).

Le preneur prendra également à sa charge toutes les mises aux normes qui lui seraient imposées par son activité.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de toute autorisation administrative nécessaire à l'exploitation commerciale des locaux, notamment CDAC, sans recours contre le bailleur, dont la responsabilité ne pourra être recherchée de ce chef.

11.5 Enseignes

Le preneur est informé qu'il ne peut mettre en place une enseigne dans les parties communes (hall d'entrée et façade de l'immeuble) conformément au règlement de copropriété.

11.6 Prescriptions particulières

Le preneur se conformera aux usages en vigueur, aux décisions prises par les copropriétaires et à tout règlement concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble et notamment aux prescriptions du règlement de copropriété, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le preneur déclare avoir reçu du bailleur un exemplaire du règlement de copropriété et en avoir pris connaissance.

Le preneur n'utilisera pas les parties communes, galeries, trottoirs, couloirs, etc. pour aucun déballage ou emballage, exposition, ou pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations. Les poussettes et autres voitures d'enfants, les vélos ne pourront stationner dans le hall d'entrée.

Le preneur n'utilisera aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu

Le preneur n'utilisera pas les parties communes, galeries, trottoirs, couloirs, etc. pour aucun déballage ou emballage, exposition de marchandise, ou pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations. Les poussettes et autres voitures d'enfants, les vélos ne pourront stationner dans le hall d'entrée.

Le preneur n'utilisera aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués, ni aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des émissions radiotéléphoniques ou de télévision, sans avoir muni ces appareils de dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Le preneur n'installera pas dans les lieux loués d'autres moteurs ou machines que du matériel de bureau ou informatique, ou les équipements électroménagers nécessaires à son activité, dont le fonctionnement ne doit motiver aucune plainte de la part des autres locataires ou exploitants, et devra faire cesser sans délai la cause de ce trouble le cas échéant.

Le preneur s'abstiendra de toutes activités dangereuses, inconfortables ou insalubres, et prendra toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables, et s'abstiendra de jeter des produits corrosifs ou obstruant dans les égouts et canalisations.

Le preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches sur les surfaces communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du bailleur et du syndic de copropriété, laquelle, à défaut de durée déterminée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardien, eau, chauffage, électricité, sauf si cette interruption est due à un manquement du bailleur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

Le preneur est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Ne commettre aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers le voisinage ou les autres occupants de l'immeuble.
- Ne rien déposer dans les parties communes (couloirs, paliers, cours...), ces parties communes ne devant en aucun cas être encombrées par des objets ou véhicules quelconques.
- Faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites, rongeurs et insectes.
- Déclarer à la mairie la présence de termites et/ou insectes xylophages dans les lieux loués, et informer parallèlement le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas dit de force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf scissionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Entretenir les parquets et revêtements de sol. Au cas où la salissure du parquet et des revêtements de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenue pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, le preneur devra employer des matériaux de nature et de qualité au moins

- Entretien des parquets et revêtements de sol. Au cas où la salissure du parquet et des revêtements de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenue pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, le preneur devra employer des matériaux de nature et de qualité au moins équivalentes à ceux qui existaient à son entrée dans les lieux.
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Il supportera les conséquences et dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence.
- En cas de dégât des eaux, prévenir dans les plus brefs délais le bailleur ou son mandataire et prendre toutes les mesures conservatoires permettant de limiter les conséquences du sinistre.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande le bailleur.
- Faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des locaux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois l'an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.
- Ne pas faire usage, dans les locaux loués, dans d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu. Le preneur reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant quiconque de l'usage de ces appareils, et en cas d'accident causé à des tiers et autres preneurs ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'informer le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées de ce fait à l'immeuble.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. A défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait en outre responsable devant le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.
- Ne pas transformer sans accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le preneur a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du preneur ou conserver les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.
- S'il existe un jardin privatif, l'entretenir en parfait état, et ne modifier les plantations qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions du deuxième et du troisième alinéa de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux. Le preneur devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le preneur ait été préalablement averti.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes les demandes ou les instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement

les dispositions.

- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- Ne pas installer d'antenne extérieure individuelle sans l'autorisation du bailleur. Si cette autorisation était accordée, l'installation devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires.
- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.).
- En fin de location et avant la restitution des clés, assurer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

13. ASSURANCE

Le bailleur fera assurer l'immeuble et les aménagements immobiliers auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et les risques divers, ainsi que contre les conséquences pécuniaires de toute action civile susceptible d'être intentée par des tiers en raison de dommages causés du fait de l'immeuble. Le preneur est tenu pour sa part de s'assurer contre tous les risques pouvant résulter de son occupation des locaux pour le bailleur et l'immeuble, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le bailleur gardera à sa charge les primes d'assurances contractées dans son intérêt pour la conservation de l'immeuble.

Si l'activité du preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime qu'il devrait acquitter, mais également de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Les dispositifs de sécurité installés par le preneur devront être conformes aux prescriptions réglementaires, et aux exigences des compagnies d'assurance.

14. ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le preneur prendra les locaux dans l'état constaté lors de la prise de possession des lieux, sans pouvoir exiger du bailleur aucune modification.

À la prise d'effet du présent bail, un état des lieux sera dressé contradictoirement par les parties ou leurs représentants, avant l'entrée dans les locaux par le preneur (état des lieux d'entrée annexé au présent bail) et lors de la restitution des clés des lieux loués (état des lieux de sortie). réalisation du procès-verbal d'état des lieux par un huissier, les frais seront supportés par moitié par le preneur et le bailleur.

annexé au présent bail) et lors de la restitution des clés des lieux loués (état des lieux de sortie).

En cas de réalisation du procès-verbal d'état des lieux par un huissier, les frais seront supportés par moitié par le preneur et le bailleur.

15. RESTITUTION DES LIEUX

Un mois avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, 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 son loyer et des accessoires.

Il devra également rendre en bon état d'entretien et d'usage, de propreté et d'utilisation les locaux loués, et devra acquitter le montant des réparations et de nettoyage qui pourrait être dû. À cet effet, un pré état des lieux sera effectué un mois avant la restitution des lieux par les parties afin d'établir un état de lieux et des réparations à effectuer incombant au preneur, d'un commun accord entre les parties ou par Huissier de Justice saisi par la partie la plus diligente. Les frais seront supportés par moitié par le preneur et le bailleur.

16. MODIFICATIONS ET TOLERANCES ET INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un écrit sous forme d'acte bilatéral, ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité du bailleur, ou de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et conditions du présent bail.

Le bail est déclaré indivisible au bénéfice du bailleur. En cas de copreneurs, notamment en cas de cession, l'obligation des copreneurs sera également réputée indivisible et solidaire.

17. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou fraction de terme de loyer, ou accessoires à son échéance, ou en cas de défaut de paiement de toute somme due au titre de l'exécution du présent bail, ou de la révision du loyer ou de son renouvellement éventuel, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Compétence est en tant que besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

À défaut de paiement de loyer, des accessoires, et des sommes exigibles en vertu de présent bail, ou de sa révision ou son renouvellement éventuel, et quinze jours après une simple lettre recommandée avec AR demeurée sans suite, les sommes dues automatiquement majorées de 15 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, du dépôt de gar'indemnité éventuelle d'entrée, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans compensation avec les sommes que pourrait réclamer le preneur, que la résiliation soit fautive ou non.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sans qu'il soit renouvelé, sera fixée

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, du dépôt de garantie, et de l'indemnité éventuelle d'entrée, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans compensation avec les sommes que pourrait réclamer le preneur, que la résiliation soit fautive ou non.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sans qu'il soit renouvelé, sera fixée d'un commun accord entre les parties ou à défaut par le juge, et ne pourra en aucun cas être inférieure au montant du loyer majoré de 30 %.

18. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur déclare faire élection de domicile à l'adresse indiquée au présent contrat et le preneur dans les lieux loués, objet du présent bail.

Fait à _____, le _____ en _____ originaux dont un remis au(x) preneur(s).

Le(s) BAILLEUR(S)
Signature précédée de
mention manuscrite :
"Lu et approuvé"

Le(s) PRENEUR(S)

Signature précédée de la
mention manuscrite :
"Lu et approuvé"

ANNEXE : descriptif du mobilier