BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNESLES SOUSSIGNEES

Si le Bailleur est une personne physique

”Civilité” ”Nom du Bailleur”,  
nénée le ”Date de naissance du Bailleur”, à ”Lieu de naissance du Bailleur”,  
de nationalité ”Nationalité du Bailleur”,  
demeurant ”Numéro et rue du Bailleur” ”Code postal du Bailleur” ”Ville du Bailleur”,

Si le Bailleur est immatriculé au RCS

immatriculéimmatriculée sous le numéro ”Numéro RCS du Bailleur” RCS ”Ville RCS du Bailleur”,

Si le Bailleur est célibataire

célibataire.

Si le Bailleur est marié

marié avec : ”Nom du conjoint du Bailleur”

nénée le ”Date de naissance du conjoint du Bailleur”, à ”Lieu de naissance du conjoint du Bailleur”,  
de nationalité ”Nationalité du conjoint du Bailleur”,  
demeurant ensemble,

Si le conjoint du Bailleur est immatriculé ès-qualité au RCS

immatriculéimmatriculée sous le numéro ”Numéro RCS du conjoint du Bailleur” RCS ”Ville RCS du conjoint du Bailleur”,

En cas de représentation du conjoint

”Nom du Bailleur”, agissant en son nom personnel et au nom et pour le compte de son conjoint en vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés aux termes d'une procuration sous signature privée en date du ”Date de la procuration du conjoint du Bailleur” à ”Ville de la procuration du conjoint du Bailleur” annexée aux présentes.

Si le Bailleur est divorcé

divorcéedivorcé en premières noces de ”Nom de l'ex-conjoint du Bailleur” aux termes d'un jugement prononcé par le Tribunal judiciaire de ”Ville du tribunal qui a prononcé le divorce du Bailleur” en date du ”Date du jugement de divorce du Bailleur” et non remarié et non liénon remariée et non liée par un PACS.

Si le Bailleur est veuf

veufveuve de ”Nom du conjoint décédé du Bailleur” et non remarié et non liénon remariée et non liée par un PACS.

Si le Bailleur est Pacsé

liés par un pacte civil de solidarité déclaré au Greffe du Tribunal d'instance de ”Ville du tribunal ayant déclaré le PACS du Bailleur” et inscrit sur le registre tenu à cet effet par le tribunal susvisé à la date du ”Date de la déclaration du PACS du Bailleur”sous le numéro ”Numéro d'enregistrement du PACS du Bailleur”déposé auprès de l'Officier de l'état civil de ”Mairie d'enregistrement du PACS” en date du ”Date d'enregistrement du PACS”reçu par devant Maître ”Nom et prénom du Notaire”, Notaire à ”Ville de l'Office notarial” en date du ”Date d'enregistrement du PACS”, avec,  
”Nom du partenaire du Bailleur”,  
nénée le ”Date de naissance du partenaire du Bailleur” à ”Lieu de naissance du partenaire du Bailleur”,  
de nationalité ”Nationalité du partenaire du Bailleur”,  
demeurant ensemble,

Si le partenaire du Bailleur est immatriculé ès-qualité au RCS

immatriculéimmatriculée sous le numéro ”Numéro RCS du Bailleur” RCS ”Ville RCS du Bailleur”,

En cas de représentation du partenaire

”Nom du Bailleur”, agissant tant en son nom personnel et au nom et pour le compte de ” Nom du partenaire du Bailleur”, en vertu des pouvoirs donnés aux termes d'une procuration sous signature privée en date du ”Date de la procuration du partenaire du Bailleur” à ”Ville de la procuration du partenaire du Bailleur” annexée aux présentes.

Pour d'autres situations familiales du Bailleur

”Description de la situation de famille du Bailleur”.

Si le Bailleur est représenté par un tiers

représentéreprésentée par ”Nom du représentant du Bailleur”, ”Qualité du représentant du Bailleur*un agent immobilier, un administrateur de biens...*”,

Si le Bien loué est un Bien propre du Bailleur et qu'il en a la pleine propriété

Déclare que le Bien, objet des présentes est un Bien propre dont il a seul la pleine propriété.

Si le Bailleur a la nue-propriété du Bien et si le pouvoir de louer le bien lui est dévolu (Baux d'habitation supérieurs à 9 ans et pour les baux commerciaux ou ruraux)

Déclare être nu-propriétaire du Bien, objet des présentes et en conséquence disposer de la capacité de consentir le présent bail.

Si le Bailleur est une Société

La Société ”Dénomination sociale du Bailleur”

Forme juridique du Bailleur au capital de ”Montant du capital du Bailleur” Euros,

ayant son siège social ”Numéro et rue du Bailleur” ”Code postal du Bailleur” ”Ville du Bailleur”,

Immatriculée sous le numéro ”Numéro RCS du Bailleur” RCS ”Ville RCS du Bailleur”,

représentée par ”Nom du représentant du Bailleur”, agissant en qualité de ”Qualité du représentant du Bailleur”.

Si le Bailleur est une Association

L'Association ”Dénomination sociale de l'association (Bailleur)”  
Association soumise aux dispositions de la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, créée le ”Date de création de l'association (Bailleur)”, ayant fait l'objet d'une déclaration auprès de la Préfecture de ”Ville de la préfecture où l'Association (Bailleur) a été déclarée”, sous le n° ”Numéro d'enregistrement de l'Association (Bailleur)”,  
Si des modifications ont été apportées à l'association (Bailleur) des modifications ayant été apportées le ”Date des modifications (Bailleur)”, déclarées auprès de la Préfecture de ”Ville de la préfecture où les modifications ont été déclarées (Bailleur)”, le ”Date de déclaration à la préfecture des modifications (Bailleur)”,ayant son siège social ”Numéro et rue du siège social de l'Association (Bailleur)” ”Code postal du siège social de l'Association (Bailleur)” ”Ville du siège social de l'Association (Bailleur)”,  
et faisant l'objet d'une identification auprès de l'INSEE sous le numéro SIRET ”Numéro SIRET de l'Association (Bailleur)”,  
représentée par ”Nom du représentant de l'Association (Bailleur)”, agissant en qualité de ”Qualité du représentant de l'Association (Bailleur)”.

Si le Bailleur est une indivision (autre que PACS)

Liste des indivisaires (Bailleur)

”Nom de chaque indivisaire”,  
nénée le ”Date de naissance de chaque indivisaire”, à ”Lieu de naissance de chaque indivisaire”,  
de nationalité ”Nationalité de chaque indivisaire”,  
Si le (ou des) indivisaire(s) est(sont) immatriculé(s) au Registre du Commerce et des Sociétés (Bailleur)immatriculéimmatriculée sous le numéro ”Numéro RCS de chaque indivisaire” RCS ”Ville RCS de chaque indivisaire”,demeurant ”Numéro et rue de chaque indivisaire” ”Code postal de chaque indivisaire” ”Ville de chaque indivisaire”,

agissant aux présentes en qualité de coindivisaires.

Ci-après dénommédénommésdénomméedénommées le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET

Si le Preneur est une personne physique

”Nom du Preneur”,  
nénée le ”Date de naissance du Preneur”, à ”Lieu de naissance du Preneur”,  
de nationalité ”Nationalité du Preneur”,  
demeurant ”Numéro et rue du Preneur” ”Code postal du Preneur” ”Ville du Preneur”,  
immatriculéimmatriculée sous le numéro ”Numéro RCS du Preneur” RCS ”Ville RCS du Preneur”,inscritinscrite au Répertoire des Métiers sous le numéro ”Numéro RM du Preneur” RM de ”Ville RM du Preneur”,

Si le Preneur est célibataire

célibataire.

Si le Preneur est marié

mariémariée avec ”Nom du conjoint du Preneur”, nénée le ”Date de naissance du conjoint du Preneur”, à ”Lieu de naissance du conjoint du Preneur”, de nationalité ”Nationalité du conjoint du Preneur”,  
demeurant ensemble.

Si le conjoint du Preneur intervient à l'acte (opération relative à un bien commun)

Si le conjoint du Preneur est immatriculé au RCS

immatriculéimmatriculée sous le numéro ”Numéro RCS du conjoint du Preneur” RCS ”Ville RCS du conjoint du Preneur”,

Si le conjoint du Preneur est immatriculé au RM

inscritinscrite au Répertoire des Métiers sous le numéro ”Numéro RM du conjoint du Preneur” RM de ”Ville RM du conjoint du Preneur”,

Si le Preneur est marié sous un régime de communauté

Si le régime actuel de communauté est identique au régime initial (mariage du Preneur)

mariés sous le régime de la communauté de meubles et acquêtslégale réduite aux acquêts à défaut de Contrat de mariage préalable à leur union célébrée le ”Date de célébration du mariage du Preneur” à ”Lieu de célébration du mariage du Preneur”, ce régime n'ayant subi aucune modification depuis.

Si le régime actuel de communauté a été modifié par rapport au régime initial (mariage du Preneur)

mariés initialement sous le régime de ”Nature du régime initial du Preneur” aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ”Nom du Notaire ayant reçu le contrat de mariage initial du Preneur”, Notaire à ”Ville d'exercice du notaire ayant reçu le contrat de mariage initial du Preneur” le ”Date de réception par le notaire du contrat de mariage initial du Preneur” préalable à leur union célébrée le ”Date de célébration du mariage du Preneur” à ”Lieu de célébration du mariage du Preneur” et actuellement soumis au régime de la communauté de meubles et acquêtsréduite aux acquêts aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître ”Nom du Notaire ayant reçu le contrat de mariage actuel du Preneur”, Notaire à ”Ville d'exercice du notaire ayant reçu le contrat de mariage actuel du Preneur” le ”Date de réception par le notaire du contrat de mariage actuel du Preneur”, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de ”Ville du tribunal ayant homologué le contrat actuel du Preneur” le ”Date d'homologation par le tribunal du contrat actuel du Preneur”, ce régime n'ayant subi aucune modification depuis.

Si le Preneur est marié sous un régime de séparation de biens

Si le régime actuel de séparation de biens est identique au régime initial

mariés sous le régime de séparation de biens aux termes de leur Contrat de mariage reçu par Maître ”Nom du Notaire ayant reçu le contrat de mariage initial du Preneur”, notaire à ”Ville d'exercice du notaire ayant reçu le contrat de mariage initial du Preneur”, le ”Date de réception par le notaire du contrat de mariage initial du Preneur”, préalablement à leur union célébrée le ”Date de célébration du mariage du Preneur”, à ”Lieu de célébration du mariage du Preneur”, ce régime n'ayant subi aucune modification depuis.

Si le régime actuel de séparation de biens a été modifié par rapport au régime initial, pour lequel un contrat de mariage avait été établi

mariés initialement sous le régime de ”Nature du régime initial du Preneur” aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ”Nom du Notaire ayant reçu le contrat de mariage initial du Preneur”, Notaire à ”Ville d'exercice du notaire ayant reçu le contrat de mariage initial du Preneur” le ”Date de réception par le notaire du contrat de mariage initial du Preneur” préalable à leur union célébrée le ”Date de célébration du mariage du Preneur” à ”Lieu de célébration du mariage du Preneur” et actuellement soumis au régime de la séparation de biens aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître ”Nom du Notaire ayant reçu le contrat de mariage actuel du Preneur”, Notaire à ”Ville d'exercice du notaire ayant reçu le contrat de mariage actuel du Preneur” le ”Date de réception par le notaire du contrat de mariage actuel du Preneur”, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de ”Ville du tribunal ayant homologué le contrat actuel du Preneur” le ”Date d'homologation par le tribunal du contrat actuel du Preneur”, ce régime n'ayant subi aucune modification depuis.

Si le régime actuel de séparation de biens a été modifié par rapport au régime initial de communauté légale sans contrat de mariage

mariés initialement sous le régime de la communauté légale de meubles et acquêtsréduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le ”Date de célébration du mariage du Preneur” à ”Lieu de célébration du mariage du Preneur” et actuellement soumis au régime de la séparation de biens aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître ”Nom du Notaire ayant reçu le contrat de mariage actuel du Preneur”, Notaire à ”Ville d'exercice du notaire ayant reçu le contrat de mariage actuel du Preneur” le ”Date de réception par le notaire du contrat de mariage actuel du Preneur”, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de ”Ville du tribunal ayant homologué le contrat actuel du Preneur” le ”Date d'homologation par le tribunal du contrat actuel du Preneur”, ce régime n'ayant subi aucune modification depuis.

En cas de représentation du conjoint

”Nom du Preneur”, agissant en son nom personnel et au nom et pour le compte de son conjoint en vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés aux termes d'une procuration sous signature privé en date du ”Date de la procuration du conjoint du Preneur” à ”Ville de la procuration du conjoint du Preneur” annexée aux présentes.

Si le Preneur est divorcé

divorcédivorcée en premières noces de ”Nom de l'ex-conjoint du Preneur” aux termes d'un jugement prononcé par le Tribunal judiciaire de ”Ville du tribunal qui a prononcé le divorce du Preneur” en date du ”Date du jugement de divorce du Preneur” et non remarié et non liénon remariée et non liée par un PACS.

Si le Preneur est veuf

veufveuve de ”Nom du conjoint décédé du Preneur” et non remarié et non liénon remariée et non liée par un PACS.

Si le Preneur est Pacsé

liéliée par un pacte civil de solidarité déclaré au Greffe du Tribunal d'instance de ”Ville du tribunal ayant déclaré le PACS” et inscrit sur le registre tenu à cet effet par le tribunal susvisé à la date du ”Date de la déclaration du PACS” sous le numéro”Numéro d'enregistrement du PACS”déposé auprès de l'Officier de l'état civil de ”Mairie d'enregistrement du PACS” en date du ”Date d'enregistrement du PACS”reçu par devant Maître ”Nom et prénom du Notaire”, Notaire à ”Ville de l'Office notarial”, en date du ”Date d'enregistrement du PACS”, , avec :  
”Nom du partenaire du Preneur”,   
nénée le ”Date de naissance du partenaire du Preneur” à ”Lieu de naissance du partenaire du Preneur”, de nationalité ”Nationalité du partenaire du Preneur”,

Si le partenaire du Preneur intervient à l'acte (opération relative à un bien commun)

Si le partenaire du Preneur est immatriculé au RCS

immatriculéimmatriculée sous le numéro ”Numéro RCS du Preneur” RCS ”Ville RCS du Preneur”,

Si le partenaire du Preneur est immatriculé au RM

inscritinscrite au Répertoire des Métiers sous le numéro ”Numéro RM du partenaire du Preneur” RM de ”Ville RM du partenaire du Preneur”,

En cas de représentation du partenaire

”Nom du Preneur”, agissant tant en son nom personnel et au nom et pour le compte de ” Nom du partenaire du Preneur”, en vertu des pouvoirs donnés aux termes d'une procuration sous signature privé en date du ”Date de la procuration du partenaire du Preneur” à ”Ville de la procuration du partenaire du Preneur” annexée aux présentes.

Pour d'autres situations familiales du Preneur

”Description de la situation de famille du Preneur”.

Si le Preneur est une indivision (autre que PACS)

”Nom de chaque indivisaire”,  
nénée le ”Date de naissance de l'indivisaire”, à ”Lieu de naissance de l'indivisaire”,  
de nationalité ”Nationalité de l'indivisaire”,

immatriculéimmatriculée sous le numéro ”Numéro RCS de l'indivisaire” RCS ”Ville RCS de l'indivisaire”,inscritinscrite au Répertoire des Métiers sous le numéro ”Numéro RM de l'indivisaire” RM de ”Ville RM de l'indivisaire”,

demeurant ”Numéro et rue de l'indivisaire” ”Code postal de l'indivisaire” ”Ville de l'indivisaire”,

agissant aux présentes en qualité de coindivisaires.

Si le Preneur est une Société

La Société ”Dénomination sociale du Preneur”  
”Forme juridique du Preneur” au capital de ”Montant du capital du Preneur” euros,

Si la Société Preneuse personne morale est immatriculé au RCS

ayant son siège social ”Numéro et rue du Preneur” ”Code postal du Preneur” ”Ville du Preneur”,  
immatriculée ”Numéro RCS du Preneur” RCS ”Ville RCS du Preneur”,   
représentée par ”Nom du représentant du Preneur”, agissant en qualité de ”Qualité du représentant du Preneur”.

Si la société preneuse est en cours de constitution (dans le cadre d'une acquisition ou d'une prise de jouissance d'un bien)

dont le siège social sera fixé ”Numéro et rue du Preneur” ”Code postal du Preneur” ”Ville du Preneur”,

en cours de constitution et d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de ”Ville RCS du Preneur”,

représentée par :

Liste des associés représentant le Preneur personne morale en cours de constitution

”Nom de chaque associé représentant le Preneur”,  
de nationalité ”Nationalité de l'associé représentant le Preneur”,  
nénée le ”Date de naissance de l'associé représentant le Preneur”, à ”Lieu de naissance de l'associé représentant le Preneur”,  
demeurant ”Numéro et rue de l'associé représentant le Preneur” ”Code postal de l'associé représentant le Preneur” ”Ville de l'associé représentant le Preneur”,  
”Situation de famille de l'associé représentant le Preneur”

seul associé de la Société en cours de formation, ci-après dénommé l'ASSOCIE seuls associés de la Société en cours de formation, ci-après dénommés les ASSOCIES

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une Société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard ”Date (ou Evènement) limite d'immatriculation du Preneur *Par exemple, à la date de réitération des présentes par acte authentique, telle que prévue ci-dessous*”, et devra en justifier auprès ”Qualité du cocontractant à prévenir lors de l'immatriculation du Preneur*Par exemple : de son Notaire (ou du Vendeur) (ou du Cédant) (ou du Preneur)*”.

l'associé désigné déclare les associés désignés déclarent que les engagements contractés aux termes des présentes, le sont pour le compte et au nom de la Société en cours de constitution.

A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de l'ASSOCIE seul, en son nom propre. Celui-ci sera tenu à toutes les obligations et bénéficierades ASSOCIES, solidairement et indéfiniment, lesquels seront tenus à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

Si le Preneur est une Association

L'Association ”Dénomination sociale de l'association (Preneur)”  
Association soumise aux dispositions de la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, créée le ”Date de création de l'association (Preneur)”, ayant fait l'objet d'une déclaration auprès de la Préfecture de ”Ville de la préfecture où l'Association (Preneur) a été déclarée”, sous le n° ”Numéro d'enregistrement de l'Association (Preneur)”,  
des modifications ayant été apportées le ”Date des modifications (Preneur)”, déclarées auprès de la Préfecture de ”Ville de la préfecture où les modifications ont été déclarées (Preneur)”, le ”Date de déclaration à la préfecture des modifications (Preneur)”,ayant son siège social ”Numéro et rue du siège social de l'Association (Preneur)” ”Code postal du siège social de l'Association (Preneur)” ”Ville du siège social de l'Association (Preneur)”,  
et faisant l'objet d'une identification auprès de l'INSEE sous le numéro SIRET ”Numéro SIRET de l'Association (Preneur)”,  
représentée par ”Nom du représentant de l'Association (Preneur)”, agissant en qualité de ”Qualité du représentant de l'Association (Preneur)”, ”Nature du pouvoir du représentant de l'Association (Preneur) *Par exemple, des statuts ou d'une délibération de [Organe compétent] en date du [Date].*”, dont un extrait certifié conforme est ci-annexé aux présentes.

Ci-après dénommédénommésdénomméedénommées le « Preneur » ou le « Locataire »

D'AUTRE PART,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

* « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif

« l'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

* « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

* « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

En vertu d'un acte reçu par Maître ”Nom du Notaire”, Notaire à ”Ville”, le ”Date”, enregistré le ”Date” à ”Ville”, ”Nom du Bailleur”, ”Numéro et rue”, ”Code postal” ”Ville”, le soussigné de première part est Propriétaire les soussignés de première part sont Propriétaires des Locaux sis ”Numéro et rue”, ” Code postal” ”Ville”, ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail.

Appartenance des locaux à un immeuble collectif

Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété

Les Locaux sont à usage commercial et constituent le lotles lots ”N *o* ” du règlement de division et de copropriété de l'immeuble, reçu par Maître ”Nom du Notaire”, Notaire à ”Ville”, le ”Date” et régulièrement publié.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif non soumis au statut de la copropriété

Les Locaux sont à usage commercial et dépendent d'un immeuble collectif non soumis au statut de la copropriété.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Attention :

le nouvel article 1123 du Code civil réglemente les situations dans lesquelles existe un pacte de préférence et autorise le tiers qui s'apprête à contracter à interroger le bénéficiaire du pacte sur ses intentions afin de purger son droit de préférence et éviter tout conflit ultérieur.

S'il n'existe aucun pacte de préférence sur la jouissance des locaux

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

Si un pacte de préférence a été consenti au profit d'un tiers et qu'une action interrogatoire a été menée par le futur locataire

Le Bailleur ayant informé, préalablement à la conclusion des présentes, le Locataire de l'existence d'un pacte de préférence conféré à un tiers sur la jouissance des Locaux, le Preneur a engagé une action interrogatoire auprès du bénéficiaire de ce pacte en lui adressant par courrier recommandé avec avis de réception en date du ”Date”, aux termes duquel il lui a demandé de confirmer l'existence de son droit et d'indiquer son intention de s'en prévaloir, dans un délai de ”Nombre” jours à compter de la première présentation de ce courrier.

Le bénéficiaire du pacte a indiqué expressément qu'il n'entendait pas se prévaloir de son droit de préférence

Le bénéficiaire de ce droit de préférence a indiqué par courrier en date du ”Date” adressé en recommandé avec avis de réception au Preneur qu'il n'entendait pas se prévaloir de son droit de préférence existant et y renonçait définitivement.

La copie de l‘échange de courriers est annexée aux présentes.

Le bénéficiaire du pacte n'a pas répondu

Le bénéficiaire de ce droit de préférence n'a pas donné suite à l'action interrogatoire du Preneur en gardant le silence pendant le délai qui lui a été imparti. En conséquence, le bénéficiaire de ce droit éventuel, ne pourra désormais plus solliciter sa substitution aux présentes ni se prévaloir de la nullité du Bail.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1 - Désignation

Les locaux dépendent d'un immeuble collectif ou sont indépendants

Si les locaux dépendent d'un immeuble collectif

Les Locaux dépendent d'un immeuble collectif sis ”Numéro et rue””Code postal” ”Ville”, sont situés ”Description de l'emplacement des locaux par rapport au reste de l'immeuble, étage” et comprennent : ”Description précise des biens loués et de leurs équipements”.

Soit une superficie approximative de ”Surface*en m2*” m2.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif non soumis au statut de la copropriété

Cette description correspond aux parties privatives données à bail lesquelles représentent ”Proportion des locaux par rapport au reste de l'immeuble” au regard de l'ensemble de l'Immeuble. A ces parties privatives est attaché le droit d'accès partagé des parties communes de l'Immeuble..

Ce droit d'accès attaché aux Locaux représente ”Indication de la proportion attachée aux locaux loués” des parties communes de l'Immeuble.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété

Ces Locaux constituant le lotles lots n° ”Numéro du ou des lots” du règlement de division de l'immeuble auquelauxquels sont attachés ”Indiquer le nombre de millièmes des parties communes” millièmes des parties communes de l'Immeuble.

Si les locaux sont indépendants

Les Locaux sont situés ”Numéro et rue””Code postal” ”Ville”, constituant un immeuble indépendant, dont le locataire aura la jouissance exclusive et comprennent : ”Description précise des biens loués et de leurs équipements”.

Soit une superficie approximative de ”Surface*en m2*” m2.

Si d'autres droits sont consentis

A ces Locaux, est attaché le droit à l'utilisation de ”Description de la partie concernée*Par exemple, la terrasse, la cour ...*” situésituée ”Description de l'emplacement”.

Le Locataire bénéficiera de la jouissance exclusivepartagée de ces éléments annexes.

”Description des droits d'utilisation partagés de ces éléments au regard des autres occupants”

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous. pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit. Si des réparations sont à la charge du Bailleurle Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.Si la charge de tous travaux incombe au Preneurle Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les prendre en l'état bien qu'ils ne correspondent pas aux conditions requises pour l'exercice des activités qu'il entend exploiter notamment au regard ”Indication des éléments non conformes*Par exemple : des conditions d'hygiène, de sécurité, de salubrité; de la disposition*”, mais s'interdisant d'exiger du Bailleur aucuns travaux de remise en état ou réparation de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause y compris par vice de construction, vétusté, dégradation, force majeure, etc, ni aménagement quelconque, s'obligeant à son entrée en jouissance comme en cours du Bail, à effectuer toute réparation qui pourrait être nécessaire, en ce compris les réparations définies par l'article 606 du Code civil et à réaliser tous travaux utiles ou exigés pour permettre l'utilisation des Locaux en fonction de leur destination, en conformité avec la réglementation actuelle et future quelle qu'en soit la nature.Le Preneur se déclare être prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux.

ARTICLE 2 - Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de ”Durée*Neuf ans minimum et 12 ans maximum pour acte sous signature privée*” années entières et consécutives à compter du ”Date d'effet du bail” pour se terminer le ”Date d'expiration du bail”.

Attention :

Le nouvel article 1122 du Code civil introduit un délai de réflexion et de rétractation dans le droit commun des contrats qui n'apparaissait jusqu'alors que dans des textes spécifiques à certains contrats. Les parties peuvent donc prévoir un tel délai dans leur contrat en dehors même des délais impératifs résultant de lois spéciales. De même, les parties peuvent prévoir de l'écarter.

Si les Parties écartent le délai de réflexion de l'article 1122 du Code civil

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le ”Date d'effet du contrat””Moment d'effet du contrat *Par exemple, la date de signature du contrat par les parties, etc.*”.

Si les Parties soumettent leur engagement à un délai de réflexion

Si un délai de réflexion est prévu au profit de l'une des partie

Les engagements des Parties tels que décrits aux présentes ne prendront effet qu'à l'issue d'un délai de réflexion de ”Nombre” jours à compter de la date des présentes, accordé au”Déterminer le bénéficiaire du délai de réflexion”>>, afin de lui permettre de confirmer définitivement ses engagements.

A défaut de dénonciation des présentes dans ce délai par ”Déterminer le bénéficiaire dénonçant les présentes”, adressée par ”Mode de dénonciation des présentes*Par exemple, lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement*” à l'autre Partie, les engagements des Parties prendront effet définitivement à l'issue de ce délai, soit ”Date d'effet du contrat”.

En cas de rétractation par ”Déterminer le bénéficiaire dénonçant les présentes” durant le délai de réflexion, les présentes deviendront caduques et les Parties seront déliées de tout engagement l'une envers l'autre, sans indemnité de part ni d'autre, à l'exception de l'obligation de confidentialité des informations et documents échangés entre elles qui subsistera sans limitation du durée au delà des présentes. Toute somme d'argent versée par l'une ou l'autre des Parties sera restituée à l'autre, sans délai et sans retenue d'aucune sorte.

Si un délai de réflexion est prévu au profit des deux parties

Les engagements des Parties tels que décrits aux présentes ne prendront effet qu'à l'issue d'un délai de réflexion de ”Nombre” jours à compter de la date des présentes, accordé à chacune des Parties, afin de leur permettre de confirmer définitivement leurs engagements.

A défaut de dénonciation des présentes dans ce délai par ”Déterminer le bénéficiaire dénonçant les présentes”, adressée par ”Mode de dénonciation des présentes*Par exemple, lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement*” à l'autre Partie, les engagements des Parties prendront effet définitivement à l'issue de ce délai, soit le”Date d'effet du contrat”.

En cas de rétractation par l'une ou l'autre des Parties durant ce délai, les présentes deviendront caduques et les Parties seront déliées de tout engagement l'une envers l'autre, sans indemnité de part ni d'autre, à l'exception de l'obligation de confidentialité des informations et documents échangés entre elles qui subsistera sans limitation du durée au delà des présentes. Toute somme d'argent versée par l'une ou l'autre des Parties sera restituée à l'autre, sans délai et sans retenue d'aucune sorte.

Les locaux font ou non partie des exceptions de l'article L 145-4 du Code de commerce

Si les Locaux ne font pas partie des exceptions de l'article L 145-4 du Code de commerce

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Si les Locaux font partie des exceptions de l'article L 145-4 du Code de commerce et s'il n'est pas possible de donner congé à la fin de chaque période triennale

Le Bail est consenti et accepté pour une durée ferme, en conséquence le Preneur ne pourra pas donner congé à l'expiration d'une période triennale. Cette interdiction ne fait cependant pas obstacle à la faculté réservée au Preneur ou ses ayants droits de résilier le bail dans les cas prévus aux alinéas 4 et 5 de l'article L 145-4 du Code de commerce.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - Destination des Locaux - Activités autorisées

Destination des locaux

Si la destination des locaux est restreinte

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de ”Destination des locaux*Par exemple : bureaux, boutique, show room, atelier, entrepôt...*”

Le Preneur pourra exercer dans les lieux les activités suivantes : ”Description des activités autorisées ”, à l'exclusion de toute autre.

Locaux adaptés ou mise en conformité par le Preneur

Si le Preneur reconnaît que les Locaux sont parfaitement adaptés

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Si le Preneur a déclaré faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux

Le Preneur reconnaît que les Locaux ne sont pas parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer mais déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux, à ses frais.

Possibilité d'adjonction d'activités

Si adjonction d'activités restreinte

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Si adjonction d'activités libre

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Si la destination des locaux est sans limite et les activités autorisées non déterminées

Les Locaux sont destinés à usage de ”Destination des locaux*Par exemple : bureaux, boutique, show room, atelier, entrepôt...*” mais pourront être utilisés à tout autre usage de nature commerciale et/ou industrielle, le Preneur pourra y exercer toute activité de nature commerciale et/ou industrielle.

Locaux adaptés ou mise en conformité par le Preneur

Si le Preneur reconnaît que les Locaux sont parfaitement adaptés

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Si le Preneur a déclaré faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux

Le Preneur reconnaît que les Locaux ne sont pas parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer mais déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux, à ses frais.

S'il existe des limites concernant des nuisances

S'il existe des limites concernant des nuisances

Toutefois, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage, dans l'Immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'Immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Appartenance des locaux dans un immeuble collectif

Si Les Locaux dépendent d'un immeuble non soumis au statut de la copropriété

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble et notamment le règlement intérieur, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble soumis au statut de la copropriété

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'Immeuble, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 . Etat des lieux

Attention :

Depuis le 20 juin 2014, un état des lieux doit obligatoirement être établi lors de la prise de possession des locaux par le preneur. Il est dressé de manière contradictoire entre les parties ou à défaut, à l'initiative de la partie la plus diligente, par huissier, à frais partagés par moitié (article L 145-40-1 du C.com). Cet état des lieux est annexé au bail ou conservé par chacune des parties.

Un état des lieux est également dressé dans les mêmes formes, lors de la restitution des lieux, mais aussi lors de la cession du droit au bail, de la cession ou de la mutation à titre gratuit du fonds.

Cette obligation est d'ordre public. La sanction est l'impossibilité pour le bailleur de pouvoir invoquer la présomption de l'article 1731 du C.civ. selon laquelle les locaux ont été remis en bon état.

Pour les baux antérieurement conclus à l'entrée en vigueur de cette disposition, un état des lieux de sortie est prescrit s'il a été établi un état des lieux d'entrée.

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2 . Diagnostics techniques

Si le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les locaux est antérieur au 1er juillet 1997, hors immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement

S'il s'agit d'un immeuble collectif d'habitation

Amiante : Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants ”Modalités de mise à disposition du DAPP *Par exemple, sur demande préalable formulée auprès du (Bailleur ou mandataire du Bailleur), par consultation (au domicile ou au siège) du (Bailleur ou mandataire du Bailleur)*”.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'Immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée à l'occupant conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants ”Modalités de mise à disposition du DAPP *Par exemple, sur demande préalable formulée auprès du (Bailleur ou mandataire du Bailleur), par consultation (au domicile ou au siège) du (Bailleur ou mandataire du Bailleur).*”.

Ce DAPP sera communiqué qu'aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique.

S'il s'agit d'un autre type d'immeuble, hors immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement

Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DAT est tenu à la disposition des occupants 'Modalités de mise à disposition du DAPP Par exemple : sur demande préalable formulée auprès du (Bailleur ou mandataire du Bailleur), par consultation (au domicile ou au siège) du (Bailleur ou mandataire du Bailleur)'.

Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'Immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

S'il s'agit d'un immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement

Amiante : Repérages et Diagnostic

Les Locaux, étant situés dans un immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-15 et suivants du Code de la santé publique en matière de location.

Si le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les locaux est postérieur au 1er juillet 1997

S'il s'agit d'un immeuble collectif d'habitation

Amiante : Repérages et Diagnostic

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1er juillet 1997.

En conséquence, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-16, R 1334-17, R 1334-29-4 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

S'il s'agit d'un autre type d'immeuble, hors immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement

Amiante : Repérages et Diagnostic

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1er juillet 1997.

En conséquence, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

S'il s'agit d'un immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement

Amiante : Repérages et Diagnostic

Les Locaux étant situés dans un immeuble individuel ne comportant qu'un seul logement et pour lesquels le permis de construire est postérieur au 1er juillet 1997, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-15 et suivants du Code de la santé publique.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique, effectué en date du ”Date”.

Ce document est annexé aux présentes.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Si les Locaux sont situés sur une commune ou une zone de la commune couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé (PPR), ou dans une zone de sismicité (voir les services d'urbanisme de la mairie ou la Préfecture) et/ou en secteur d'information sur les sols (article L 125-6 du Code de l'environnement)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5,L 125-7,R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes.

Si les Locaux ne sont pas situés sur une commune ou dans une zone de la commune couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé (PPR), ou dans une zone de sismicité ni en secteur d'information sur les sols (article L 125-6 du Code de l'environnement)

Les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7,R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

4-3 . Mise en accessibilité des Locaux et des parties communes

Les locaux sont conformes aux normes d'accessibilité

Le Bailleur déclare que les Locaux et les parties communes d'accessibilité aux Locaux eux-mêmes sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007.

Une attestation d'accessibilité établie le ”Date” a été déposée auprès de la Préfecture de ”Ville” ainsi qu'auprès de la Commission communale pour l'accessibilité, en date du ”Date”., dont une copie est annexée aux présentes.

Si les locaux ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité

Si un agenda d'accessibilité programmée a été déposé

Le Bailleur déclare qu'un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'Ap) a été déposé en date du ”Date” auprès de la Préfecture de ”Ville” ainsi qu'auprès de la Commission communale pour l'accessibilité, en date du ”Date”., dont une copie est annexée aux présentes.

Il en ressort une obligation d'exécution de travaux ”Description en résumé des obligations pesant sur le locataire et /ou le bailleur”.

Le Preneur en prend acte.

Si une obligation de travaux pèse sur le locataire

Il s'engage à faire exécuter les travaux prescrits à l'intérieur des Locaux, en respectant exactement le calendrier.

Si une obligation de travaux pèse sur le bailleur

Le Bailleur s'engage à faire exécuter les travaux prescrits à l'intérieur des Locaux, en respectant exactement le calendrier.

Si une demande de dérogation a été présentée

Le Bailleur déclare qu'une demande de dérogation de mise en accessibilité a été présentée auprès de la Préfecture de ”Ville”, en date du ”Date”, dont une copie est annexée aux présentes.

Si la Préfecture a répondu

Par décision du Préfet en date du ”Date”, dont copie en annexe, le Préfet a pris la décision suivante : ”Description des acceptations et/ou refus de dérogations et éventuellement des obligations de travaux en résultant”.

Si la Préfecture n'a pas répondu

Si le délai de réponse n'est pas parvenu à son terme (3 mois et 2 semaines à compter de la réception de la demande ou de la réception des éléments en complément)

Si le délai de réponse n'est pas parvenu à son terme (3 mois et 2 semaines à compter de la réception de la demande ou de la réception des éléments en complément) Le délai de réponse de la Préfecture n'étant pas encore parvenu à son terme, les Parties s'accordent pour envisager de se concerter en fonction de la réponse du Préfet dans l'hypothèse où les demandes de dérogations formulées ne seraient pas acceptées totalement et qu'il en résulterait une obligation de travaux. Un avenant aux présentes sera établi afin de matérialiser les obligations de chacune des parties. A défaut d'accord entre les Parties à propos de la prise en charge des travaux à effectuer, il est d'ores et déjà établi les règles suivantes : ”Description des obligations conventionnelles *Par exemple les travaux touchant au gros-œuvre et tout élément ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil demeureront à la charge exclusive du Bailleur, qu'il s'agisse des éléments des Locaux ou des parties communes.*”

Le Locataire fera exécuter les travaux et mises aux normes d'accessibilité des éléments se trouvant à l'intérieur des Locaux, à sa charge exclusive. Il supportera les dépenses relatives aux mises aux normes des parties communes liées aux Locaux : ”Description des éléments des parties communes susceptibles d'être visés par la mise au norme des locaux eux-mêmes, comme par exemple les couloirs d'accès aux locaux” dès lors que ces travaux ne ressortiront pas du domaine de l'article 606 du Code civil.

Si le délai de réponse est expiré

Compte tenu de la date de dépôt de la demande de dérogation auprès de la Préfecture, de l'absence de demande de complément d'éléments ou d'informations de la Préfecture depuis ce dépôt de la demande d'éléments complémentaires formulée par la Préfecture et du dépôt de ces éléments en date du ”Date”, le délai de réponse de la Préfecture a expiré le ”Date”.

Si les locaux ressortent des 3e, 4e ou 5e catégories d'ERP

En conséquence, les Locaux ressortant de la ”Numéro de catégorie” catégorie d'ERP, l'absence de réponse du Préfet équivaut à l'acceptation des dérogations sollicitées.

Si les locaux ressortent des 1e ou 2e catégories d'ERP

En conséquence, les Locaux ressortant de la ”Numéro de catégorie” catégorie d'ERP, l'absence de réponse du Préfet équivaut au refus des dérogations sollicitées.

”Description des mesures envisagées pour effectuer les travaux suite au refus de dérogations, du calendrier éventuel et des prises en charge entre les parties”

Si aucune démarche n'a été effectuée

Attention :

L'obligation de délivrance pesant sur le bailleur l'oblige à prendre toute mesure en vue de mettre les locaux qu'il loue en conformité avec les normes imposées, quitte à déterminer en accord avec le locataire la charge des travaux dans les limites imposées par le code de commerce modifié par la loi Pinel.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à entreprendre pour rendre les Locaux et les parties communes liées accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

En conséquence, les Parties conviennent expressément ”Description des mesures envisagées, *Par exemple faire procéder à un diagnostic des locaux et parties communes pour déterminer les modifications à effectuer, établir un agenda d'accessibilité programmée…etc*”

4-4 . Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

Attention :

Le bail doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances incombant au preneur (article L145-40-2 du C.com.). Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Locataire.

Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, pris en application de cet article L 145-40-2 a introduit une nouvelle section (5) dans la partie réglementaire du code de commerce (chapitre V du titre IV du livre Ier) et a créé trois nouveaux articles.

R 145-35 dresse la liste des charges non imputables aux Locataires : dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à ces travaux (sauf exception prévue au dernier alinéa), dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, de mettre en conformité les locaux ou l'immeuble au regard de la réglementation dès lors que ces travaux ressortent du domaine de l'article 606 du code civil (sauf exception prévue au dernier alinéa).L'exception vise les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dès lors que leur montant « excède le coût du remplacement à l'identique » et permet de faire à nouveau peser sur le Locataire les dépenses :relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble, relevant des grosses réparations de l'article 606 du code civil. (Cette disposition ne manquera pas de faire l'objet d'un large contentieux d'interprétation.) impôts, CET, taxes, redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou propriétaire, sauf :la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière,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.les honoraires de gestion du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ; 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.

Ce nouvel article prévoit la faculté d'opérer conventionnellement une pondération de cette répartition de charges, impôts, taxes et redevances de l'ensemble immobilier entre Locataires, ceci en contradiction avec l'obligation édictée par l'article L145-40-2 de ne pouvoir imputer aux Locataires que le montant des charges, impôts, taxes et redevances correspondant strictement au local occupé et aux parties communes nécessaires à l'exploitation. L'article R 145-36 fixe les modalités et les délais de communication de l'état récapitulatif créé par l'article L 145-40-2 :au plus tard le 30 septembre de l'année suivantcelle au titre de laquelle il est établipour les immeubles en copropriété, trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

L'article R 145-37 précise que la communication des états prévisionnels et récapitulatifs des travaux tels que prévus aux 1° et 2° de l'article L 145-40-2 qui s'effectue dans le délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale. Rappel : lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, le Bailleur devra communiquer à chaque Locataire :Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec l'indication de leur coût.

La loi Pinel instaure à la charge du Bailleur :l'obligation de préciser dans le bail, concernant des locaux situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs Locataires, la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents Locataires occupant cet ensemble. Cette répartition devra être fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances imputé au Locataire devra correspondre strictement au local occupé par chaque Locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués. l'obligation d'informer pendant le cours du bail, les Locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre Locataires.Les clauses ci-dessous sont fournies à titre d'exemple et doivent être adaptées en fonction des circonstances.

Charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux

Si l'intégralité des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, dans les limites de l'article R 145-35 du code de commerce est à la charge du Preneur

Attention :

Il convient d'opérer des choix sur les différents éléments proposés, lesquels devront être coordonnés avec les choix à opérer à propos des obligations du Bailleur.

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

* liées à l'usure normale
* liées à la vétusté
* liées à un vice de construction
* liées à un cas de force majeure
* rendues nécessaires par la faute d'un tiers
* rendues nécessaires par son propre fait
* ”autres causes”

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Si l'exception de l'article R 145-35 du code de commerce est appliquée

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Si le Preneur supporte les travaux prescrits ou requis par l'Administration

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétustéde celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors que ces travaux relèveraient des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Si le preneur supporte les travaux de mise en conformité rendus nécessaires par l'application de la réglementation

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Si l'exception de l'article R 145-35 du code de commerce est appliquée

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux,

Attention :

Il convient d'opérer des choix sur les différents éléments proposés, lesquels devront être coordonnés avec les choix qui auront été opérés à propos des obligations du Locataire

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

* les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
* les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté,les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
* les dépenses relatives aux travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur,
* les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
* les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par vice de construction, dégradations de son fait ou du fait d'un tiers, par cas de force majeure.
* ”Autres dépenses qui auraient été exclues des obligations du preneur”

Si l'exception de l'article R 145-35 du code de commerce est appliquée

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux l'Immeubleles Locaux et l'Immeuble relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif

Attention :

L'article L 145-40-2 prévoit que dans un ensemble immobilier comportant plusieurs Locataires, la répartition des charges et dépenses entre les différents Locataires doit être précisée et qu'elle est fonction de la surface exploitée. De la même manière la part d'impôts, taxes et redevances imputable doit correspondre strictement au local occupé et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués. Or, les tantièmes de copropriété attachés aux lots loués peuvent ne pas correspondre exactement à la définition de cette répartition telle que l'article L 145-40-2 l'énonce.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'Immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon répartition au prorata de la surface des Locaux les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux et les millièmes de charges correspondant.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'Immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'Immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

Attention :

Les catégories de charges sont proposées à titre d'exemple, elles peuvent être complétées ou retirées en fonction de la configuration des lieux. La répartition devra s'effectuer en fonction de la rédaction des paragraphes précédents. Il est proposé une répartition des charges entre Locataire et Bailleur de l'ordre de 100% pour chaque catégorie indiquée, mais la convention peut prévoir qu'une catégorie de charges soit répartie dans une proportion différente, par exemple à hauteur de 60% à la charge du Locataire et à hauteur de 40% à la charge du Bailleur. Dans ce cas il aura été déterminé dans les paragraphes précédents que telle catégorie de charges ou telle charge précise incombe partiellement au Locataire.

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupéeainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriétéet portant sur :

les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,

les menuiseries intérieures et extérieures,

les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,

les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,

les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,

les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,

les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,

les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,

les ascenseurs, monte-charges, nacelles,

les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,

les revêtements des murs, plafonds et sols,

les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

Prise en charge des prestations, frais et travaux liés au fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupéeainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

Prise en charge des frais liés aux services collectifs de l'immeuble

Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers ”Liste d'autres services collectifs à disposition dans l'Immeuble”

Les frais d'administration des parties communes de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'Immeuble,

”Indication d'autres catégories de dépenses qui pourraient concerner l'obligation d'entretien et de réparation du Locataire dans le cadre d'un immeuble collectif”.

Prise en charge des frais liés aux travaux d'embellissement

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement.

Si l'exception de l'article R 145-35 du code de commerce est appliquée

En ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux l'Immeubleles Locaux et l'Immeuble avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :

- atteints par la vétusté

- présentant un vice de construction,

- détériorés ou détruits par un cas de force majeure

- détériorés ou détruits par la faute d'un tiers

- détériorés ou détruits par son propre fait

”Autres causes”

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés.

Si l'exception de l'article R 145-35 du code de commerce est appliquée

Y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des Locaux de l'Immeubledes Locaux et de l'Immeuble, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

Si les Locaux dépendent d'un ensemble immobilier

Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Locataires.

Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Les honoraires de gestion des loyers.

Les frais d'administration des parties communes de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'Immeuble,

”Autres catégories de charges incombant exclusivement au Bailleur *Par exemple: les primes d'assurances de l'Immeuble, les frais et honoraires liés à l'organisation de la copropriété de l'Immeuble (frais de tenue d'assemblée, honoraires du syndic, frais de procédure, frais postaux et de photocopies …)* ”

Si le Locataire n'est tenu qu'à l'entretien courant et aux menues réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil

Attention :

Les catégories de charges sont proposées à titre d'exemple, elles peuvent être complétées ou retirées en fonction de la configuration des lieux et des obligations respectives des parties.

Attention :

Les dispositions de l'article L 145-40-2 du code de commerce imposent que les charges incombant aux Locataires soient l'objet d'un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et impôts.

La seule référence à un régime légal (comme l'article 1754 du code civil ou l'accord Delmon ou encore la loi du 1er septembre 1948) ne suffit plus à remplir l'obligation de détermination précise des charges qui incomberont aux Locataires. Outre la proposition précédente tendant à rendre « locatives » toutes catégories de charges qui ne seraient pas visées par l'article R 145-35 du code de commerce (créé par le décret 2104-1317 du 3 novembre 2014), il est recommandé de viser précisément les catégories de charges qui seront supportées par le preneur. Les propositions ci-dessous sont des exemples qu'il conviendra d'adapter en fonction de chaque cas d'espèce.

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Preneur devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des Locaux et de leurs équipements sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif

Attention :

L'article L 145-40-2 prévoit que dans un ensemble immobilier comportant plusieurs Locataires, la répartition des charges et dépenses entre les différents Locataires doit être précisée et qu'elle est fonction de la surface exploitée. De la même manière la part d'impôts, taxes et redevances imputable doit correspondre strictement au local occupé et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués. Or, les tantièmes de copropriété attachés aux lots loués peuvent ne pas correspondre exactement à la définition de cette répartition telle que l'article L 145-40-2 l'énonce.

En outre, le Preneur supportera la charge de l'entretien courant et des menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des parties communes et de leurs équipements, de l'Immeuble et de ses équipements à proportion de la part attachée aux Locaux selon répartition au prorata de la surface des Locauxles tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux et les millièmes de charges correspondant.

Le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'Immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'Immeuble collectif.

Si limitation de la prise en charge par le Bailleur dans le cas de faute ou négligence du Preneur

Cependant, si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge le Bailleur sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Bailleur conservera la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, tant sur les parties privatives des Locaux que sur les parties communes de l'Immeuble.

Le Bailleur conserve à sa charge les travaux de mise en conformité des Locaux, hormis ceux liés aux activités spécifiques du Preneur

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité, , tant sur les parties privatives des Locaux que sur les parties communes de l'Immeuble, hormis celles qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur, qui demeureront à la charge de celui-ci, par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparations telles que définies ci-dessus, ce qui est accepté par le Preneur, à moins qu'elles ne touchent aux éléments visés par l'article 606 du Code civil, en ce cas ces dépenses incomberont au Bailleur.

Si l'exception du dernier alinéa de l'article R145-35 du C.Com concernant les dépenses d'embellissement en vue de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation, s'applique aux dépenses d'embellissement liées aux activités du Preneur et demeurent à la charge de celui-ci

Cependant, les dépenses de travaux d'embellissement qui auraient pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, y compris celles touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil, et qui seraient exclusivement liées aux activités du Preneur, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Si l'exception du dernier alinéa de l'article R145-35 du C.Com concernant les dépenses d'embellissement en vue de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation, ne s'applique pas aux dépenses d'embellissement liées aux activités du preneur et demeurent à la charge du Bailleur

Il est précisé que les dépenses de travaux d'embellissement qui auraient pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, y compris celles touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil, même si elles étaient liées aux activités du Preneur, et que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif

Le Locataire supporte la charge des travaux de mise en conformité des parties communes, liée à ses activités

Cette obligation à la charge du Preneur de mise en conformité au regard des réglementations actuelles et futures, liée à ses activités, s'entend des travaux nécessaires dans les Locaux, ainsi que de ceux nécessaires dans les parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupéeen fonction des tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux.

Le Bailleur conserve la charge des travaux de mise en conformité des parties communes

Le Bailleur conservera néanmoins à sa charge les dépenses des travaux de mise en conformité des parties communes de l'Immeuble, y compris celle des travaux liés aux activités du Preneur, l'obligation de celui-ci ne concernant que les parties privatives des Locaux.

Le Bailleur conserve à sa charge les travaux de mise en conformité des Locaux, y compris ceux liés aux activités spécifiques du Preneur

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité, , tant sur les parties privatives des Locaux que sur les parties communes de l'Immeuble, en ce compris celles qui seraient spécifiquement liées aux activités du Preneur ainsi que toutes les dépenses d'embellissement au sens du dernier alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Les dépenses liées à la mise en conformité des Locaux incombent intégralement au Preneur

Par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparations telles que définies ci-dessus, Le Preneur supportera la charge des dépenses de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène et de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, ce qui est accepté par le Preneur. Cependant ces dépenses de travaux qui concerneraient les éléments visés à l'article 606 du Code civil seront la charge du Bailleur.

Si l'exception du dernier alinéa de l'article R145-35 du C.Com concernant les dépenses d'embellissement en vue de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation, s'applique aux dépenses d'embellissement et demeurent à la charge du Preneur

Les dépenses de travaux d'embellissement qui auraient pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, y compris celles touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil, qu'elles soient ou non liées aux activités du Preneur, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif

Le Preneur supporte la charge des travaux de mise en conformité des parties communes

Cette obligation à la charge du Preneur de mise en conformité au regard des réglementations actuelles et futures, s'entend des dépenses de travaux nécessaires dans les Locaux, ainsi que de ceux nécessaires dans les parties communes de l'Immeuble, au prorata de la surface occupéeen fonction des tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux.

Le Bailleur conserve la charge des travaux de mise en conformité des parties communes

Le Bailleur conservera néanmoins à sa charge les dépenses de travaux de mise en conformité des parties communes de l'Immeuble, l'obligation du Preneur ne concernant que les parties privatives des Locaux.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

Attention :

Les catégories de charges sont proposées à titre d'exemple, elles peuvent être complétées ou retirées en fonction de la configuration des lieux. La répartition devra s'effectuer en fonction de la rédaction des paragraphes précédents. Il est proposé une répartition des charges entre Locataire et Bailleur de l'ordre de 100% pour chaque catégorie indiquée, mais la convention peut prévoir qu'une catégorie de charges soit répartie dans une proportion différente, par exemple à hauteur de 60% à la charge du Locataire et à hauteur de 40% à la charge du Bailleur. Dans ce cas il aura été déterminé dans les paragraphes précédents que telle catégorie de charges ou telle charge précise incombe partiellement au Locataire.

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les Locauxparties privatives et parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupéeainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété et portant sur :

les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,

les menuiseries intérieures et extérieures,

les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,

les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,

les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,

les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,

les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,

les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,

les ascenseurs, monte-charges, nacelles,

les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,

les revêtements des murs, plafonds et sols,

les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

Si les Locaux dépendent d'un Immeuble collectif

Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers ”liste d'autres services collectifs à disposition dans l'immeuble”

”Indication d'autres catégories de dépenses qui pourraient concerner l'obligation d'entretien et de réparation du Locataire dans le cadre d'un immeuble collectif”.

Si les travaux de mise en conformité des locaux, liée aux activités du preneur, sont à la charge du preneur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux , liée aux activités du Preneur, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif et que les dépenses de travaux de mise en conformité des parties communes, liée aux activités du preneur sont à la charge du preneur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des parties communes de l'Immeuble au regard des activités du Preneur, hormis ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, pour la part attachée aux Locaux au prorata de la surface occupéeen fonction des tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux .

Si les dépenses d'embellissement en vue de la mise en conformité des locaux liée aux activités du preneur sont à la charge du preneur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en vue de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation au regard des activités du Preneur, y compris ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique.

Si les locaux dépendent d'un immeuble collectif et que les dépenses de travaux d'embellissement en vue de la mise en conformité des parties communes, liée aux activités du preneur sont à la charge du preneur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en vue de la mise en conformité des parties communes de l'Immeuble au regard des activités du Preneur, y compris ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, pour la part attachée aux Locaux au prorata de la surface occupéeen fonction des tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux

Si les dépenses de mise en conformité des locaux incombent intégralement au preneur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif et que les dépenses de travaux de mise en conformité des parties communes, sont à la charge du preneur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des parties communes de l'Immeuble, hormis ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, pour la part attachée aux Locaux au prorata de la surface occupéeen fonction des tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux .

si les dépenses d'embellissement en vue de mettre les locaux en conformité telles que visées par le dernier alinéa de l'article R 145-35 du C.Com. ont été laissées à la charge du Locataire

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en vue de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation, y compris ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excèderait le coût de remplacement à l'identique.

Si les locaux dépendent d'un immeuble collectif et que les dépenses de travaux d'embellissement en vue de la mise en conformité des parties communes sont à la charge du preneur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en vue de mettre les parties communes de l'Immeuble en conformité avec la réglementation, y compris ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excèderait le coût de remplacement à l'identique, pour la part attachée aux Locaux au prorata de la surface occupéeen fonction des tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux .

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'entretien, de remplacements ou de réparations dont a la charge conventionnelle le Bailleur mais qui seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :

constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.),

atteints par la vétusté,

présentant un vice de construction,

détériorés ou détruits par un cas de force majeure

détériorés ou détruits par la faute d'un tiers

détériorés ou détruits par son propre fait

et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le Locataire.

Si les travaux de mise en conformité des locaux, liée aux activités du preneur, sont à la charge du Bailleur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, y compris ceux liés aux activités du Preneur.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif et que les dépenses de travaux de mise en conformité des parties communes, liée aux activités du preneur sont à la charge du Bailleur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des parties communes de l'Immeuble au regard des activités du Preneur.

Si les dépenses d'embellissement en vue de la mise en conformité des locaux liée aux activités du preneur sont à la charge du preneur

Sont expressément exclus les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en vue de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation au regard des activités du Preneur, y compris ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique.

Si les locaux dépendent d'un immeuble collectif et que les dépenses de travaux d'embellissement en vue de la mise en conformité des parties communes, liée aux activités du preneur sont à la charge du preneur

Sont également expressément exclus les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en vue de la mise en conformité des parties communes de l'Immeuble au regard des activités du Preneur, y compris ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, pour la part attachée aux Locaux.

Si les dépenses de mise en conformité des locaux hormis ceux liés aux activités du preneur, incombent intégralement au Bailleur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des Locaux, hormis les dépenses de travaux liés aux activités du Preneur et ne portant pas sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif et que les dépenses de travaux de mise en conformité des parties communes, sont à la charge du preneur

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des parties communes de l'Immeuble, hormis ceux liés aux activités du Preneur et ne portant pas sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

si les dépenses d'embellissement en vue de mettre les locaux en conformité telles que visées par le dernier alinéa de l'article R 145-35 du C.Com. ont été laissées à la charge du Locataire

Sont expressément exclus les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en vue de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation, y compris ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique.

Si les locaux dépendent d'un immeuble collectif et que les dépenses de travaux d'embellissement en vue de la mise en conformité des parties communes sont à la charge du preneur

de la même manière sont exclus les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en vue de mettre les parties communes de l'Immeuble en conformité avec la réglementation, y compris ceux touchant aux éléments visés à l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique.

Si les Locaux dépendent d'un ensemble immobilier

Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Locataires.

Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Les honoraires de gestion des loyers.

”Autres catégories de charges incombant exclusivement au Bailleur *Par exemple: les primes d'assurances de l'Immeuble, les frais et honoraires liés à l'organisation de la copropriété de l'Immeuble (frais de tenue d'assemblée, honoraires du syndic, frais de procédure, frais postaux et de photocopies …)* ”

4-5 . Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

Si des travaux ont été réalisés au cours des 3 dernières années

- sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes :

”Indication de la nature des travaux réalisés, de leur emplacement et leur coût individuel dans les Locaux eux-mêmes et dans les parties communes si les Locaux dépendant d'un Immeuble collectif”

Si aucun travaux n'a été réalisé au cours des 3 dernières années

aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.

Si des travaux sont envisagés au cours des 3 prochaines années

- sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années : Il est prévu de réaliser les travaux suivants : ”Indication de la nature des travaux envisagés par le Bailleur et/ou la copropriété, avec mention du budget prévisionnel, Préciser si ces travaux ont fait l'objet d'un vote par les copropriétaires en cas d'immeuble collectif soumis au statut de la copropriété”

4-6 . Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Locataire

Si le Locataire doit exécuter ses obligations d'entretien et de réparation de son propre chef

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant ”Nombre” jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Si le Locataire doit exécuter de son propre chef l'entretien courant et les menues réparations et doit obtenir le consentement du bailleur pour les autres charges d'entretien et de réparation

le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant ”Nombre” jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleurou du syndicat des copropriétaires, pour les parties communes de l'immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif

Si l'immeuble est en copropriété

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Si l'immeuble n'est pas en copropriété

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux des parties communes de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, qui seront exécutées par le Bailleur s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et au prorata de la surface des Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doitla copropriété doitle Bailleur et la copropriété doivent intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de ”Nombre”jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

4-7 . Travaux effectués par Le Bailleur la copropriétéLe Bailleur et la copropriété

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que Le Bailleur jugeraitla copropriété jugeraitLe Bailleur et la copropriété jugeraient nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur auraLe Bailleur et la copropriété de l'Immeuble auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-8 . Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-9 . Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Si le Bailleur ou la copropriété d'immeuble dispose d'entreprises de gros-œuvre ou autres

En outre, le Preneur sera tenu d'employer les entreprises de gros-œuvre et de ”activités de l'entreprise dont dispose le bailleur et à laquelle le locataire devra faire appel”du Bailleurde la copropriété de l'Immeuble.

Indemnisation des travaux d'amélioration

Si les travaux d'amélioration sont indemnisés

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur.

Base de l'indemnisation

Sur la base du coût des travaux

Toutefois, si le Bailleur autorise les transformations ou améliorations, mais seulement en cas d'éviction ou de non-renouvellement pour une cause non imputable au Preneur, le Bailleur devra payer au Preneur lors de son départ, une indemnité correspondant au montant des travaux réalisés diminué de l'amortissement effectué conformément aux usages, compte tenu de la nature des améliorations ; en cas de désaccord sur le taux d'amortissement pratiqué par le Preneur, ce taux sera fixé par expert désigné d'un commun accord ou, à défaut, sur requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal judiciaire de la situation des Locaux statuant en référé.

Sur la base de la plus-value générée par les travaux

Toutefois, si le Bailleur autorise les transformations ou améliorations, mais seulement en cas d'éviction ou de non-renouvellement pour une cause non imputable au Preneur, le Bailleur devra payer au Preneur lors de son départ, une indemnité correspondant à la plus-value apportée au fonds et qui, faute d'accord des parties, sera fixée par un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut, sur requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal judiciaire de la situation des Locaux statuant en référé.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Si les travaux d'amélioration ne sont pas indemnisés

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-10 . Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Sort des constructions nouvelles

Si les constructions nouvelles reviennent au Bailleur moyennant indemnisation

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'en fin de bail. L'accession du Bailleur, quand elle se réalisera, donnera lieu au paiement d'une indemnité au Preneur égale, au choix du Bailleur, à l'une des deux sommes prévues à l'article 555 du Code civil.

Si les constructions nouvelles reviennent au Bailleur sans indemnité

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4-11 . Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Attention :

Depuis le 1er septembre 2014 (loi Pinel / article L 145-40-2 du C.com) il est fait obligation au bailleur de dresser un inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances qui incomberont au preneur.

Le décret 2014-1317 du 3 novembre 2014 est venu préciser les dépenses, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés aux locataires. Il s'agit :des impôts, notamment de la CET, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire des locaux.

Sont prévues des exceptions :la taxe foncièreles taxes additionnelles à la taxe foncièreles impôts et redevances liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Il est a noter que le montant des impôts, taxes et redevances imputé au locataire doit correspondre « strictement au local occupé » par chaque locataire et à « la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation » des locaux loués. Ces critères de répartition tels qu'énoncés par l'article L 145-40-2 du code de commerce pourraient ne pas correspondre exactement aux répartitions de charges ressortant des tantièmes de parties communes attachés aux lots de copropriété.

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Règlement par le Preneur des taxes, redevances après autorisation du Domaine public

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Attention :

Cette liste peut être complétée ou modifiée en fonction des spécificités des locaux ou de la situation géographique. Elle est donnée à titre d'exemple.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes…), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur à la copropriétéau Bailleur et à la copropriété seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locauxselon les tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Si des taxes, redevances et impôts dont est redevable le bailleur/propriétaire sont à la charge du locataire dans le cadre des exceptions de l'article R 145-35, 3°

Au surplus, le Preneur supportera ”Proportion *par exemple : dans leur intégralité ou à hauteur de “Pourcentage”% de la totalité du montant de l'imposition, le Bailleur conservant à sa charge “Pourcentage”% de l'imposition*” les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locauxde l'Immeubledes Locaux et de l'Immeuble et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), et notamment le Locataire supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, ”Proportion *par exemple : dans son intégralité ou à hauteur de “Pourcentage”% de la totalité de cette taxe, le Bailleur conservant à sa charge “Pourcentage”% de cette taxe*”.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif

Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mis à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locauxselon les tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Attention :

La taxe annuelle dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » est une taxe additionnelle à l'impôt foncier. Il y a lieu de considérer (sauf position ultérieure de la jurisprudence) que cette taxe peut être imputée aux locataires dans le cadre des exceptions de l'articles R 145-35 du code de commerce.

Si les locaux sont soumis à la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » et que la charge en incombe au Preneur

Le Preneur supportera la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférente aux Locaux ainsi que toute autre taxe additionnelle à l'impôt foncier afférent aux Locaux qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

Si les Locaux ne sont pas soumis à une taxe spécifique et que la charge en incomberait au Preneur, s'ils venaient à y être soumis.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locauxde l'Immeubledes Locaux et de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-12 . Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Attention :

Depuis le 1er septembre 2014, les contrats conclus ou renouvelés doivent intégrer les dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce qui prévoient que le Bailleur devra adresser au Locataire l'état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes (déterminés selon l'inventaire prévu) et de leur répartition entre Bailleur et Locataire.

Le délai de communication au Locataire a été fixé par le décret 2014-1317 du 3 novembre 2014 (article R 145-36 du code de commerce) :le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi,pour les immeubles en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur est en outre tenu d'adresser au Locataire, sur sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés. Cet état récapitulatif, précise le nouvel article R 145-37, inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

De ces obligations impératives à la charge du Bailleur, il est à conclure que dans le cadre d'un bail commercial, la fixation d'un forfait de charges n'est plus possible.

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de ”Montant en lettres” euros (”Montant en chiffres ”), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard :

Si les Locaux sont indépendants

le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

Si les Locaux font partie d'une copropriété

dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, étant précisé que l'exercice débute le ”Date” et se clôture le ”Date” de chaque année.

A la demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours ”Période de référence*Par exemple : des trois dernières années*”. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

Si les Locaux dépendent d'un ensemble immobilier

4-13 . Répartition des charges et du coût des travaux entre les différents locataires

Attention :

L'article L145-40-2 du Code de commerce impose au bailleur d'indiquer dans le contrat de location la répartition des charges et coûts des travaux entre les différents locataires d'un « ensemble immobilier ».

Le texte utilise cette désignation d' « ensemble immobilier » sans autre précision. Ce terme peut donc s'appliquer à un immeuble collectif soumis ou non au statut de la copropriété, comme à un centre commercial. Il est donc conseillé dans l'imprécision du texte de remplir cette obligation d'information dès lors que les locaux dépendent d'un immeuble collectif. Il est rappelé que le texte fait référence :concernant les charges, à une répartition «en fonction de la surface exploitée»que la quote-part des impôts, taxes et redevances (le texte ne fait pas alors référence aux charges) imputable aux locataires doit correspondre :«strictement au local occupé»et à la quote-part des parties communes «nécessaires à l'exploitation de la chose louée ».

Ces indications laissent à penser que les tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété pourraient ne pas correspondre exactement aux critères de l'article L 145-40-2 du code de commerce. Cependant le législateur n'a fourni aucune indication à propos de la détermination de ces critères.

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur indique les règles de répartition actuelle des charges et coûts des travaux entre les différents locataires de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

Si le Bailleur indique les informations sur la répartition des charges et coûts des travaux entre les locataires dans un tableau inséré dans le bail

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Désignation du local | Superficie | Part représentative des Locaux au regard de l'ensemble immobilier | Quote-part des parties communes attachée | Part des charges locatives attachée | Part des charges de travaux attachée | Part d'impôts, taxes et redevances attachée |

Si le Bailleur indique les informations sur la répartition des charges et coûts des travaux entre les locataires dans un tableau annexé au bail

Cette répartition fait l'objet d'un document annexé aux présentes et visé par les Parties

Pendant le cours du Bail, toute modification de la répartition de ces charges et coûts de travaux entre locataires sera portée à la connaissance du Locataire.

4-14 . Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Si l'installation d'enseigne est strictement interdite

L'installation d'enseigne sur la façade extrérieure des Locaux est strictement interdite.

Si l'installation d'enseigne est possible sur autorisation écrite du bailleur

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuseCette enseigne ne pourra pas être lumineuse , il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

Appartenance des locaux dans un immeuble collectif

Si les lieux loués dépendent d'un immeuble collectif

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'Immeuble.

Si les lieux loués font partie d'un immeuble susceptible de faire l'objet d'une division en copropriété

S'il venait à être établi un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux, le Bailleur en délivrera une copie au Preneur, sans frais pour lui, et le Preneur se devra d'en observer les termes et prescriptions.

Attention :

Cette clause permet de mettre à la charge d'un successeur d'un locataire les soldes de charges qui n'auraient pas été réglés lors de la transmission du bail et de ses droits.

Cela vise notamment le cas où lors d'une cession en cours d'année les charges réelles ne sont pas encore établies et il faut déterminer qui paiera le solde entre le locataire cédant et le locataire cessionnaire.

Pour éviter au Bailleur de rechercher l'ancien locataire qui a peut-être disparu, face au nouveau locataire qui considère qu'il n'est pas redevable des charges pour la période où il n'était pas dans les lieux, cette clause reporte la responsabilité sur les 2 parties qui devront établir entre elles des règles de remboursement, de telle sorte que le Bailleur n'ait qu'un seul débiteur: le locataire en place au moment de la régularisation des charges.

Cette clause peut s'insérer dans tous les baux d'activités et promesses de baux

Si le successeur du Locataire est tenu de régler le solde des charges de la période antérieure à son entrée en jouissance

En cas de cession ou transmission du droit au bail sous quelque forme que ce soit, si le décompte des charges réelles de l'année précédente et de l'année en cours n'est pas établi à la date d'effet de la transmission ou cession des droits, le successeur du Preneur sera tenu de régler au Bailleur le solde des charges réelle, en ce compris les charges afférentes à la période antérieure à son entrée en jouissance, dès la présentation des décomptes des charges réelles par le Bailleur.

De la même manière en cas de solde en faveur du Locataire, le Bailleur sera tenu de le rembourser au successeur du Preneur par imputation de ce solde sur le terme le plus proche, de telle sorte que le Bailleur n'ait pas à effectuer des comptes prorata entre les différents occupants des Locaux, ni à rechercher le précédent locataire.

Le Preneur et son successeur seront tenus d'établir entre eux des règles de répartition de ces charges et de se garantir mutuellement des remboursements, sans que le Bailleur ne soit inquiété à ce sujet. La présente clause devra être portée expressément à la connaissance des successeurs du Preneur.

4-15 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-16 . Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le syndicat des copropriétaires

* en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
* en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnementtoute partie commune de l'immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
* en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
* en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété
* au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités Nature de l'activité du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-17 . Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-18 . Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

Les locaux sont-ils déclarés indivisibles ?

Si les locaux et le bail sont déclarés indivisibles

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Sous-location

Modalité de la sous-location

Sous-location possible après accord exprès et écrit du Bailleur

Sous-location libre après accord exprès du Bailleur

Sous-location libre après accord exprès du Bailleur

Sous-location partielle ou totale des locaux loués

Si la sous-location peut porter sur tout ou partie des locaux loués

Le Preneur aura la faculté de sous-louer tout ou partie des Locaux, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Si la sous-location ne peut être que partielle

Le Preneur aura la faculté de sous-louer partiellement les Locaux, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur. Cette sous-location ne pourra porter que sur ”Description de la partie des locaux qui peut être louée*Par exemple : la moitié de la superficie des Locaux*”.

Sous-location limitée après accord exprès et écrit du Bailleur

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie les Locaux, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur, ”Déterminer les critères requis *Par exemple : qu'à une société dont le capital est détenu majoritairement par le Preneur ou qu'à une entreprise pour y exercer que l'activité de ...*”.

Formalisme de la demande d'autorisation

Si la demande d'autorisation est assortie d'un formalisme particulier

Le Preneur qui envisagerait de sous-louer les Locaux devra requérir l'autorisation du Bailleur en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification du candidat sous-locataire (”Enumération des éléments demandés*Par exemple : nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, adresse professionnelle actuelle (ou dénomination, siège social), Siren, code APE*”) et les conditions de la sous-location envisagée (”Désignation des parties des locaux concernés, activités envisagées, durée, prix et toute condition particulière”).

Communication de justificatifs concernant le candidat sous-locataire

S'il est exigé la communication de justificatifs concernant le candidat sous-locataire

En outre, le Preneur devra communiquer au Bailleur les justificatifs suivants concernant le candidat sous-locataire: ”Enumération des éléments demandés*Par exemple : un extrait Kbis de moins de 3 mois, les statuts à jour, les trois derniers bilans…*”.

Modalité du délai de réponse par le Bailleur

Si un délai de réponse par le Bailleur est fixé

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de ”Nombre” jours à compter de sa réception.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Modalité de l'appel du Bailleur à concourir à l'acte de sous-location

Si l'appel du Bailleur doit être fait par acte extrajudiciaire

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par acte extrajudiciaire délivré au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins ”Nombre” jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Si l'appel du Bailleur peut être fait par lettre recommandée

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins ”Nombre” jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Modalité d'envoi du projet de contrat au Bailleur

Si le projet de contrat doit être adressé au Bailleur

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le Bailleur disposera d'un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acteréception de la lettre (1e présentation) pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Les locaux sont-ils déclarés indivisibles ?

Si les locaux et le bail sont déclarés indivisibles

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les ”Nombre” jours suivants sa signature.

Si la sous-location est interdite

Sort de la location-gérance dans le cadre d'un bail interdisant la sous-location

Interdiction de la sous-location sous toute forme

La sous-location partielle ou totale des Locaux est strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux.

Interdiction de la sous-location mais mise en location-gérance du fonds possible

La sous-location partielle ou totale des Locaux sera strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux sauf les cas de location-gérance.

Si la mise en location-gérance est soumise à l'agrément préalable du Bailleur (formalisme particulier)

Si la mise en location-gérance est soumise à l'agrément préalable du Bailleur (formalisme particulier)

Toutefois, Le Preneur qui envisagerait de confier le fonds exploité dans les Locaux à un locataire-gérant, devra requérir l'agrément préalable du Bailleur en formulant une demande par courrier recommandé avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur contenant d'une part les éléments d'identification du candidat locataire-gérant (”Enumération des éléments demandés*Par exemple : nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, adresse professionnelle actuelle (ou dénomination, siège social), Siren, code APE* ”) et d'autre part, les conditions de la location-gérance envisagée (”Indiquer la durée, prix et toute condition particulière”).

Modalité du délai de réponse par le Bailleur (mise en location-gérance)

Si un délai de réponse par le Bailleur est fixé

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de ”Nombre” jours à compter de sa réception. A défaut de réponse dans ce délai, le silence du Bailleur vaudra agrément sans réserve de mise en location-gérance du fonds exploité dans les locaux.

Modalités d'appel à concourir

Si le Bailleur doit être appelé à concourir à l'acte par acte extrajudiciaire

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de location-gérance par acte extrajudiciaire délivré au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, délivré au moins ”Nombre” jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Si le Bailleur doit être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de location-gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneurou du futur sous-locataire, adressée au moins ”Nombre” jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Modalité d'envoi du projet de contrat au Bailleur

Si le projet de contrat doit être adressé au Bailleur

Le projet de contrat de location-gérance devra être joint à cette convocation, à peine de nullité de ladite convocation.

Le Bailleur disposera d'un délai de ”Nombre” jours à compter de la notification de l'acteréception de la lettre (1e présentation) pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte. Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le Preneur, celui-ci pourra conférer au Locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du Contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le Preneur devra notifier au Bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat et ce dans les ”Nombre” jours suivant la signature de l'acte.

Le Locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur.

Attention :

la loi Pinel a modifié la rédaction de l'article L 145-16 du Code de commerce en étendant cette disposition aux scissions de société et aux transmissions universelles de patrimoine, disposition jusqu'alors réservée aux fusions et apports partiels d'actif.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Modalités d'exploitation du fonds

Si une garantie à l'exécution des présentes est prévue

Dans les cas prévus ci-dessus, si l'obligation de garantie telle que prévue ci-dessous, ne peut plus être assurée dans les termes des présentes, le tribunal saisi par l'une ou l'autre des Parties, pourra y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

En cas d'exploitation directe exclusivement

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Si toute opération en contradiction avec l'obligation intuitu personae est interdite

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L 145-16 du Code de commerce.

Cession

Modalité de la cession

Si la cession est totalement libre

Le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir au préalable l'autorisation du Bailleur.

Si la cession à un successeur dans la même activité est libre

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à un successeur dans la même activité ou dans le même commerce exploité lors de la cession.

Si la cession est interdite

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Attention :

la loi PINEL a modifié les conditions de la garantie qui pèse sur le cédant vis-à-vis du bailleur en limitant à trois ans à compter de la cession la possibilité pour le bailleur de demander le paiement des sommes dues par le locataire cessionnaire à l'ancien locataire cédant. Tout défaut de paiement de ce locataire cessionnaire doit être porté à la connaissance du cédant par le bailleur dans le mois à compter de la date d'exigibilité de la somme (articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du Code de commerce).

Solidarité envers l'acquéreur

Si le Preneur est solidaire de l'acquéreur

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

si le Bailleur n'est pas appelée à l'acte

Si Bailleur n'est pas appelé à l'acte

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous signature privée.

Il sera remis au Bailleur, dans les ”Nombre” jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Si Bailleur est appelé à l'acte

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous signature privée, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins ”Nombre” jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les ”Nombre” jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Si le Bailleur a un droit de substitution

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les ”Nombre” jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut ”Nombre” jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de ”Nombre” jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réceptionacte extrajudiciaire.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins ”Nombre” jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions.

Si un cautionnement est donné

Si un cautionnement est donné

En considération du cautionnement consenti par acte séparéci-dessous, en cas de cession du Bail dans les conditions indiquées ci-dessus, le Bailleur pourra si bon lui semble, consentir la mainlevée de cette garantie personnelle en contrepartie de la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement équivalent pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions des présentes, soit de chaque associé dans le cas d'une société cessionnaire dont la responsabilité des associés serait limitée, soit d'une personne physique ou morale que proposerait le cessionnaire, dont la solvabilité et les revenus seraient suffisants pour répondre de l'exécution du bail.

4-19 . Assurances

Clause assurances détaillée ou simplifiée

Clause détaillée

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

L'immeuble appartient en totalité au Bailleur

Si l'immeuble appartient en totalité au Bailleur

4-19-1 - Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

Si l'immeuble est en copropriété

4-19-2 - Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare que les garanties souscrites par le syndicat des copropriétaires couvrent notamment les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile des copropriétaires, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques réalisés par la copropriété dans les parties communes de l'immeuble, la renonciation à recours contre les occupants et leurs assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par lesdits occupants.

4-19-3 - Assurances devant être souscrites par le Preneur

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagementset tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

L'immeuble est en copropriété

Si l'immeuble est en copropriété

En outre, le Preneur devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance souscrites par le Locataire devront prendre effet à compter de la date du début du Bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittancement des primes auprès du Bailleur, chaque ”Périodicité*Par exemple, chaque année*”. Si les activités exercées par le Locataire venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Charges des primes d'assurance du Bailleur

Si les primes d'assurance du Bailleur sont à la charge du preneur

En outre, le Preneur devra supporter, le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Si les Locaux dépendent d'un immeuble collectif

Si l'immeuble est en copropriété

En outre, le Preneur devra supporter le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Si l'immeuble n'est pas en copropriété

En outre, le Preneur devra supporter le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata de la surface des Locaux.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Si la date d'entrée en jouissance correspond à la date de signature du bail

Le Preneur remet au Bailleur une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les ”Nombre” jours à compter des présentes :

* une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée,
* la justification du quittancement des primes afférentes.

Si la date d'entrée en jouissance est postérieure à la date de signature du bail

Le Preneur devra adresser dans les ”Nombre” jours des présentes, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée.

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les ”Nombre” jours à compter de la date d'entrée en jouissance fixée, la justification du quittancement des primes afférentes aux polices souscrites.

Il devra adresser au Bailleur, chaque ”Périodicité*Par exemple, chaque année*”, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de ”[Nombre]” jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires du fait de l'inobservation par le Locataire des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires.

Clause simplifiée

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleuret le syndicat des copropriétaires et sesleurs assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de”Nombre de jours ouvrés” jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Si la date d'entrée en jouissance correspond à la date de signature du bail

Le Preneur remet au Bailleur une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les ”Nombre” jours à compter des présentes :

* une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée,
* la justification du quittancement des primes afférentes.

Si la date d'entrée en jouissance est postérieure à la date de signature du bail

Le Preneur devra adresser dans les ”Nombre” jours des présentes, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée.

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les ”Nombre” jours à compter de la date d'entrée en jouissance fixée, la justification du quittancement des primes afférentes aux polices souscrites.

Il devra adresser au Bailleur, chaque ”Périodicité*Par exemple, chaque année*”, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataireou les marchandises entreposées dans les Locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleurou le syndicat des copropriétaires, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

4-20 . Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ”Autres personnes autorisées*Par exemple : son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers.*” pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneurdurant les jours ouvrables de ”Début de l'horaire” heure à ”Fin de l'horaire” heure et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-21 . Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à ”Nombre” jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les ”Nombre” jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à ”Nombre” jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

4-22 . Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-23 . Restitution des lieux

Rappel :

Un état des lieux doit obligatoirement être établi lors de la prise de possession des locaux par le preneur. Il est dressé de manière contradictoire entre les parties ou à défaut, à l'initiative de la partie la plus diligente, par huissier, à frais partagés par moitié (article L 145-40-1 du C.com). Cet état des lieux est annexé au bail ou conservé par chacune des parties.

Un état des lieux est également dressé dans les mêmes formes, lors de la restitution des lieux. Cette obligation est d'ordre public. La sanction est l'impossibilité pour le bailleur de pouvoir invoquer la présomption de l'article 1731 du C.civ. selon laquelle les locaux ont été remis en bon état.

Pour les baux antérieurement conclus à l'entrée en vigueur de cette disposition, un état des lieux de sortie est prescrit s'il a été établi un état des lieux d'entrée.

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

Clause-recettes

Si le bail contient une clause-recettes

ARTICLE 5 - Loyer

Modalités de la clause recette

Clause-recettes avec minimum garanti

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à ”Taux” du chiffre d'affaires taxes comprises, réalisé par le Preneur pendant la période considérée.

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après sera calculé pour la première fois sur une période ”de [Nombre] mois” à compter du début de l'activité du Preneur et par la suite à l'issue de chaque période ”de [Nombre] mois”.

Le Preneur devra toutefois verser au Bailleur un loyer minimum garanti annuel égal à ”Montant” euros HT.

Ce montant minimum garanti sera payé à titre définitif si le loyer variable tel que prévu ci-dessus est égal ou inférieur à ce montant.

Le loyer variable sera seul appliqué s'il excède le montant minimum garanti.

Choix de l'indice d'indexation (Clause recettes avec minimum garanti)

Choix de l'indice du coût de la construction

Le loyer minimum garanti sera révisé le ”Date” de chaque année, et pour la première fois le ”Date”, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de ” Indice” sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

Choix de l'indice des loyers commerciaux

Le loyer minimum garanti sera révisé le ”Date” de chaque année, et pour la première fois le ”Date”, en fonction des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de ”Indice” sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2008.

Choix de l'indice des loyers des activités tertiaires (vérifier que l'activité autorisée entre dans le champ d'application de cet indice)

Le loyer minimum garanti sera révisé le ”Date” de chaque année, et pour la première fois le ”Date”, en fonction des variations de l'indice national des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), lequel indice était de ”Indice” sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2010.

La révision du loyer minimum garanti interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce.

Clause-recettes assortie d'une partie fixe

Le Bail est consenti et accepté moyennant :

* un loyer fixe annuel HT de ”Montant” euros,
* auquel s'ajoutera un loyer variable correspondant à ”Taux” % du chiffre d'affaires taxes comprises, réalisé par le Preneur au cours de la période considérée.

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après sera calculé pour la première fois sur une période ”de [Nombre] mois” à compter du début de l'activité du Preneur et par la suite à l'issue de chaque période ”de [Nombre] mois”.

Choix de l'indice d'indexation (Clause-recettes assortie d'une partie fixe)

Choix de l'indice du coût de la construction

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé le ”Date” de chaque année, et pour la première fois le ”Date”, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de ”Indice” sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

Choix de l'indice des loyers commerciaux

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé le ”Date” de chaque année, et pour la première fois le ”Date”, en fonction des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de ”Indice” sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2008.

Choix de l'indice des loyers des activités tertiaires (vérifier que l'activité autorisée entre dans le champ d'application de cet indice)

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé le ”Date” de chaque année, et pour la première fois le ”Date”, en fonction des variations de l'indice national des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), lequel indice était de ”Indice” sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2010.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce.

Clause-recettes avec minimum garanti et dégressivité de la partie variable

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à l'application des pourcentages ci-après définis aux fractions du chiffre d'affaires taxes comprises, réalisé par le Preneur pendant la période considérée.

Ce loyer variable sera calculé comme suit :

* chiffre d'affaires réalisé : de ”Montant” euros à ”Montant” euros, Pourcentage : ”Taux” % ;
* chiffre d'affaires réalisé : de ”Montant” euros à ”Montant” euros, Pourcentage : ”Taux” % ;

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après sera calculé pour la première fois sur une période ”de [Nombre] mois” à compter du début de l'activité du Preneur et par la suite à l'issue de chaque période ”de [Nombre] mois”.

Le Preneur devra toutefois verser au Bailleur un loyer minimum garanti annuel égal à ”Montant” euros HT.

Ce montant minimum garanti sera payé à titre définitif si le loyer variable tel que prévu ci-dessus est égal ou inférieur à ce montant.

Le loyer variable sera seul appliqué s'il excède le montant minimum garanti.

Choix de l'indice d'indexation (Clause-recettes avec minimum garanti et dégressivité de la partie variable)

Choix de l'indice du coût de la construction

Le loyer minimum garanti sera révisé le ”Date” de chaque année, et pour la première fois le ”Date”, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction (ICC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de ”Indice” sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

Choix de l'indice des loyers commerciaux

Le loyer minimum garanti sera révisé le ”Date” de chaque année, et pour la première fois le ”Date”, en fonction des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, tel qu'il a été établi par l'INSEE, lequel indice est de ”Indice” sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2008.

Choix de l'indice des loyers des activités tertiaires (vérifier que l'activité autorisée entre dans le champ d'application de cet indice)

Le loyer minimum garanti sera révisé le ”Date” de chaque année, et pour la première fois le ”Date”, en fonction des variations de l'indice national des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), l'indice de base retenu étant celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), lequel indice était de ”Indice” sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2010.

La révision du loyer minimum garanti interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce.

Clause-recettes pure

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à ”Taux” du chiffre d'affaires taxes comprises, réalisé par le Preneur pendant la période considérée.

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après sera calculé pour la première fois sur une période ”de [Nombre] mois” à compter du début de l'activité du Preneur et par la suite à l'issue de chaque période ”de [Nombre] mois”.

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce.

ARTICLE 6 - Définition du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur s'entendra du prix toutes taxes comprises des produits, biens ou marchandises vendus par le Preneur ainsi que de toutes sommes perçues pour des services rendus à la clientèle et, d'une manière générale, toutes les recettes réalisées par le Preneur à raison des activités exercées dans ou à partir des locaux loués.

Le chiffre d'affaires comprendra en outre le montant total des ventes à tempérament ou à crédit ; ledit montant sera considéré comme ayant été réalisé à la date d'octroi du crédit.

Seront exclus du chiffre d'affaires du Preneur tel que défini ci-dessus :

* les rabais, remises et ristournes ;
* les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées ;
* les intérêts des ventes à crédit pris en charge par le Preneur.

Dans les ”[Nombre] jours” suivant l'établissement du chiffre d'affaires, le Preneur devra en adresser le montant au Bailleur lequel se réserve la faculté de procéder ou faire procéder par toute personne de son choix à un contrôle de la comptabilité du Preneur.

ARTICLE 7 - Paiement du loyer

Paiement du loyer (Clause recette)

Clause-recettes avec minimum garanti

Le loyer annuel ci-dessus défini est payable :

* pour la partie correspondant au loyer minimum garanti, par quartdouzième, par terme d'avanceou à terme échu le premier jour de chaque ”Périodicité” soit le ”Date de paiement des termes du loyer”.
* pour la partie variable excédant le minimum garanti, par quartdouzième, à compter du premier terme exigible suivant la fixation de cette somme.

Clause-recettes assortie d'une partie fixe

Le loyer annuel ci-dessus défini est payable :

* pour la partie correspondant à la partie fixe, par quartdouzième, par terme d'avanceou à terme échu le premier jour de chaque ”Périodicité” soit le ”Date de paiement des termes du loyer”.
* pour la partie variable, par quartdouzième, à l'occasion du premier terme exigible suivant la fixation de cette somme.

Clause-recettes avec minimum garanti et dégressivité de la partie variable

Le loyer annuel ci-dessus défini est payable :

* pour la partie correspondant au loyer minimum garanti, par quartdouzième, par terme d'avanceou à terme échu le premier jour de chaque ”Périodicité” soit le ”Date de paiement des termes du loyer”.
* pour la partie variable, par quartdouzième, à l'occasion du premier terme exigible suivant la fixation de cette somme.

A ces loyers s'ajouteront les charges et taxes visées aux présentes.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Si le bail ne contient pas de clause-recettes

ARTICLE 8 - Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de ”Montant du loyer en lettres” euros HT (”Montant du loyer en chiffres” HT).

Le loyer est payable par quartpar douzième, par terme d'avanceà terme échu le premier jour de chaque moistrimestre soit les ”Date de paiement des termes du loyer”.

Si mention du premier paiement du loyer

Le premier paiement a lieu aujourd'hui mêmeaura lieu le ”Date”pour un montant de ”Montant” euros dont TVA dont CRL auquel s'ajoutes'ajoutera une somme de ”[Montant] euros” au titre de la provision sur charge convenue, l'ensemble correspondant à la jouissance des lieux pour la période du ”Date” au ”Date”.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Indexation ou révision triennale

Si le loyer est soumis à la révision triennale

ARTICLE 9 - Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le ”Date”.

Choix des l'indice des loyers commerciaux (ILC)

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, valeur : ”Valeur”, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

Choix des l'indice des loyers des activités tertiaires

Attention :

Vérifier que l'activité autorisée entre dans le champ d'application de cet indice

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, valeur : ”Valeur”, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors la révision.

Si le loyer est soumis à une indexation annuelle

ARTICLE 10 - Clause d'échelle mobile

Rappel :

La référence à l'indice du coût de la construction n'est possible depuis le 1er septembre 2014, que dans le cadre d'une clause d'échelle mobile.

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le ”Date ou événement *Par exemple, le jour anniversaire du début du Bail*”.

Choix de l'indice du coût de la construction

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national du Coût de la Construction (ICC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, valeur : ”Valeur”, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Choix de l'indice des loyers commerciaux

Attention :

Vérifier que l'activité autorisée entre dans le champ d'application de cet indice

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, valeur : ”Valeur”, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Choix de l'indice des loyers des activités tertiaires

Attention :

Vérifier que l'activité autorisée entre dans le champ d'application de cet indice

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du ”Quantième” trimestre ”Année”, valeur : ”Valeur”, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de constructionl'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.l'évolution des loyers des activités tertiaires à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 11 - Taxes

Assujettissement aux Taxes

Si la location est assujettie à la TVA

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Si la location est assujettie à la CRL

Ce loyer s'entend HT. La Contribution sur les Revenus Locatifs - CRL lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Si la location n'est pas assujettie à la TVA et que le Bailleur est exonéré de la CRL

Ce loyer s'entend HT. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

Si la location est assujettie à la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées »

Remarque:

Voir article 231 ter du Code général des impôts et Mémento fiscal n° 31380.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées », sur présentation du justificatif.

ARTICLE 12 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de ”Montant” euros correspondant à ”Nombre” termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Si le dépôt de garantie est révisable

Si le dépôt de garantie est révisable

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

Le dépôt de garantie est il productif d'intérêts ?

Si le dépôt de garantie est productif d'intérêts (dépôt de garantie au moins équivalent à deux termes de loyer)

La somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas réévaluée mais produira intérêts au taux de ”Taux” % l'an.

Si le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Si clause pénale

Si clause pénale

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Si le régime de l'article L 145-34 du C. Com est applicable en cas de renouvellement et que les parties entendent déroger à la limitation de l'augmentation du loyer déplafonné

Si le régime de l'article L 145-34 du C. Com est applicable en cas de renouvellement et que les parties entendent déroger à la limitation de l'augmentation du loyer déplafonné

ARTICLE 13 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

Attention :

Les dispositions de l'article L 145-34 du Code de Commerce prescrivant l'étalement de la hausse du loyer déplafonné lors du renouvellement du Bail n'étant pas d'ordre public, il peut être prévu des clauses dérogatoires.

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

Si les parties entendent écarter le régime légal de l'imprévision de l'article 1195 du Code civil

ARTICLE 14 - Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

Clause de non concurrence

S'il est prévu une clause de non-concurrence

ARTICLE 15 - Clause de non-concurrence

Le Bailleur s'interdira d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou des immeubles adjacents l'un des commerces que le Preneur a déclaré exercer.

ARTICLE 16 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

Attention :

Un arrêt de la Cour de cassation du 28 juin 2018 (Cass. 3e civ. n° 17-14.605 FS-PBI, Sté Greginvest Belgium c/ Sté Librairie B) à l'occasion de l'exercice du droit de préemption d'un locataire, titulaire d'un bail commercial, a déclaré ce droit résultant de l'article L 145-46-1 alinéa 1 du Code de commerce, d'ordre public. En conséquence, sauf infirmation par une jurisprudence ultérieure, il est impossible aux parties de déroger à cette disposition en renonçant à ce droit lors de la conclusion du bail. La clause optionnelle a donc été retirée du formulaire. »

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 17 - Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.Situation au regard de l'indemnité d'occupationS'il est prévu une indemnité d'occupationLe refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée ”Montant prédéterminé ou formule *Par exemple : à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible*” par jour de retard.Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4e alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

Enregistrement de l'acte

Si l'acte est enregistré

ARTICLE 18 - Enregistrement

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 19 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 20 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

* Le Bailleur : à son domicileson siège social tel qu'indiqué en tête des présentes
* Le Preneur : à l'adresse des Locaux .

ARTICLE 21 - Protection des données à caractère personnel

Si clause simplifiée

Attention :

Dès lors qu'à l'occasion de la rédaction d'un acte, le professionnel rédacteur de l'acte collecte et traite des données à caractère personnel, il doit en conformité avec le RGPD, informer la ou les personne(s) concernée(s) par cette collecte de données, de la manière dont il traite et conserve les données. La clause proposée est un exemple et peut être modifiée selon la procédure mise en œuvre par le rédacteur dans le cadre de l'exercice de sa profession. S'il existe plusieurs rédacteurs, il conviendra que chacun insère les règles de sa politique de confidentialité si elles sont différentes.

”Identification du rédacteur *Nom, Prénom OU Dénomination sociale*”, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique:

Soit l'intérêt légitime poursuivi par ”Identification du rédacteur *Nom, Prénom OU Dénomination sociale*” lorsqu'ilelle poursuit les finalités suivantes :

* la prospection ;
* la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
* l'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du du Cabinetde l'Etudede la Société ;
* l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec le Cabinetl'Etudela Société ;
* le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
* la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.

Soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :

* la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
* la facturation,
* la comptabilité.

”Identification du rédacteur *Nom, Prénom OU Dénomination sociale*” ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la règlementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec le Cabinetl'Etudela Société. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements du Cabinetde l'Etudede la Société n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du Cabinetde l'Etudede la Société, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : ”Adresse électronique”.

ou par courrier postal à l'adresse suivante :

accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Cnil.

Si clause développée

”Identification du rédacteur *Nom, Prénom OU Dénomination sociale*”, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel.

Sont exposés la manière dont les données sont collectées et le détail de l'utilisation qui en est faite.

Les données à caractère personnel qui sont collectées varient en fonction de la façon dont les services sont utilisés. Les données à caractère personnel collectées ou détenues sont directement communiquées par la personne elle-même, ou proviennent de tiers ou sont collectées à partir de l'activité sur le site internet et de l'utilisation des services.

1. Prospection commerciale et marketing

Sont collectées et traitées les informations suivantes: les coordonnées, telles que nom, prénom, adresse du domicile, pays de résidence, numéro de téléphone, adresse électronique.

L'utilisation de ces informations constituant des données à caractère personnel a pour finalité :

* D'envoyer des communications au sujet des produits et services, à des fins de prospection commerciale. Ces communications peuvent revêtir la forme d'un courrier électronique ou postal ”Autres modes de communication possible *d'un SMS, d'un appel téléphonique ou d'une publicité en ligne ciblée*” . Ces données sont conservées à des fins de prospection pendant une durée maximale de 3 ans.
* Lorsque des données ont été collectées à l'occasion de la fourniture d'une prestation ou d'un service ou de demandes de renseignements, des informations sur des prestations ou services semblables ou ciblés en fonction des demandes précédentes peuvent être envoyées, sauf si la personne concernée demande de cesser l'envoi de ces communications commerciales ou choisi de ne pas recevoir celles-ci. Ces données sont conservées à des fins de prospection jusqu'à 3 ans après la collecte des données.
* Chaque fois qu'une communication électronique à des fins de prospection commerciale est adressée, le destinataire a la possibilité de choisir de ne plus en recevoir à l'avenir grâce à un lien de désinscription. En outre, il est possible, à tout moment, d'adresser un courrier électronique à l'adresse électronique suivante : ”Adresse électronique” afin de demander de cesser l'envoi de ces communications commerciales.
* L'utilisation des données et informations telle que décrite ci-dessus est autorisée par la réglementation applicable à la protection des données personnelles. Dans la plupart des cas, ce traitement des données à caractère personnel à des fins de prospection commerciale est fondé sur l'intérêt légitime du Cabinetde l'Etudede la Société

Par ailleurs, lorsque la personne concernée y a consenti directement auprès de partenaires du Cabinetde l'Etudede la Société (tels que des compagnies d'assurance, des sites de comparateurs, des plateformes de réseaux sociaux, des agences marketing et plateformes d'affiliation, des moteurs de recherche, des sites d'annonces immobilières en ligne), le Cabinetl'Etudela Société peut recevoir ses données personnelles. L'utilisation de ces informations par le Cabinetl'Etudela Société est alors possible afin de promouvoir ses prestations et services dans les conditions décrites ci-dessus.

2. Questionnaire en ligne

Sont collectées et traitées les informations suivantes: adresse IP, code postal, numéro de téléphone, et le cas échéant les éléments fournis dans le questionnaire en ligne. L'utilisation de ces informations est faite uniquement afin d'établir un contact avec la personne ayant rempli le questionnaire en ligne et lui proposez un rendez-vous avec une personne habilitée du Cabinetde l'Etudede la Société pour établir un devis personnalisé sans engagement et en assurer le suivi à l'issue de la prise de contact. Ce contact sera établi par téléphone et/ou courrier électronique. Les données collectées à l'occasion de l'envoi du questionnaire en ligne complété, sont conservées pendant une durée maximale de 3 ans.

L'utilisation de ces informations telle que décrite ci-dessus est autorisée par la réglementation applicable à la protection des données personnelles. Le traitement de ces données à caractère personnel repose dans ce cas sur le consentement de la personne concernée.

3. A partir de l'utilisation du site Internet

Le site du Cabinetde l'Etudede la Société utilise la technologie des cookies pour améliorer la navigation ainsi que l'expérience des utilisateurs du site. Lors de la consultation de celui-ci, ces cookies peuvent être enregistrés sur les navigateurs du support utilisé, quel que soit le terminal (ordinateur, tablette, Smartphone). Ils servent notamment lors de l'identification pour des analyses de la fréquentation et de l'utilisation des éléments du site. A tout moment, les visiteurs peuvent décider d'accepter ou de refuser l'utilisation des cookies ainsi que modifier leurs préférences.

Le cookie possède une durée de validité qui varie en fonction du type de cookie et permet la reconnaissance du visiteur lors d'une prochaine utilisation du site internet. En tout état de cause, cette durée n'excède pas 13 mois.

Les visiteurs peuvent décider d'accepter ou de refuser les cookies lors de leur navigation sur le Site. A cet effet, le Cabinetl'Etudela Société fait apparaître, sur son Site, un bandeau d'information préalable invitant le visiteur à accepter les cookies. Tant que le visiteur n'a pas donné son consentement au recueil des cookies, aucun cookie ne pourra être déposé sur son terminal, à l'exception des cookies exemptés du recueil du consentement dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la fourniture d'un service expressément demandé par l'utilisateur.

4. Dans le cadre des prestations et services fournis

Sont collectées et traitées les informations suivantes: nom, prénom, adresse, numéro(s) de téléphones, adresse électronique.

En outre, pour l'exécution de mesures précontractuelles ou du contrat avec le Cabinetl'Etudela Société, lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :

* la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers de ses clients,
* la rédaction d'actes pour le compte de ses clients,

ainsi que dans le cadre du respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :

* la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
* la facturation,
* la comptabilité.

sont collectées et traitées tous éléments nécessaires à ces finalités.

Ces informations sont utilisées pour honorer les finalités liées aux prestations et services sollicités.

Ces traitements sont autorisés par la réglementation applicable à la protection des données personnelles, et dans tous les cas reposent sur le fondement juridique du contrat liant les personnes concernées et le Cabinetl'Etudela Société ou celui de l'intérêt légitime. Sauf disposition contraire, les informations visées ci-dessus sont nécessaires afin de remplir nos obligations contractuelles.

5. Conservation des informations

Les données à caractère personnel sont conservées pour les utiliser aux fins énumérées dans la présente Politique.

Sauf indication contraire dans les paragraphes précédents, les données sont conservées aussi longtemps que la personne concernée entretiendra une relation contractuelle avec le Cabinetl'Etudela Société

En cas de rupture du contrat liant la personne concernée au Cabinetà l'Etudeà la Société, comme au terme du service ou de la prestation sollicité, et s'il n'y a pas d'autre raison de poursuivre le traitement, les informations seront conservées pendant les périodes nécessaires pour se conformer à la réglementation et aux règles de prescription en vigueur notamment contractuelles, comptables et fiscales ou, le cas échéant, en vue de traiter toute réclamation ou demande afférente aux prestations ou services fournis.

Les données à caractère personnel des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec le Cabinetl'Etudela Société.

* Le droit d'accéder à ses données à caractère personnel,
* Le droit de corriger toute erreur figurant dans les fichiers,
* Le droit de faire effacer ses données à caractère personnel, de limiter leur traitement ou de s'y opposer.
* Le droit de retirer son consentement,
* Le droit de s'opposer à la réception de documents de prospection commerciale à l'avenir,
* et dans certaines circonstances, le droit de veiller à ce que ces informations soient transférées à la personne concernée ou soient transférées à un tiers.
* Le droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont les personnes concernées entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : ”Adresse électronique”

ou par courrier postal à l'adresse suivante : ”Identification du rédacteur *Nom, Prénom OU Dénomination sociale*”

”Adresse du rédacteur”

accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Toute personne dispose d'une faculté de déposer une réclamation auprès de la CNIL.

7. Contact et réclamations

Toutes les questions soulevées dans la présente Politique, les demandes d'exercice des droits de la personne concernée, sont gérées par le Délégué à la Protection des Données qui peut être contacté de la façon suivante :”Adresse électronique”

”Dénomination ou Nom et prénom du DPD ””Adresse postale”

Toute demande d'exercice des droits d'accès, de rectification, de suppression ou de limitation du traitement, doit être accompagnée de la copie d'une pièce d'identité du demandeur.

8. Statut de la présente Politique de confidentialité

La présente Politique de confidentialité a été mise à jour en ”Date : mois année”

Nous nous réservons le droit de la modifier à tout moment afin de fournir une information à jour sur la façon dont nous collectons et traitons les données.

Fait en ”Nombre” exemplaires,

A ”Ville”,

Le ”Date”.