

# Modèle de BAIL PROFESSIONNEL

## ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNÉES :

### 1. Propriétaire(s) bailleur(s)

*Personne physique : nom, prénoms, profession, domicile, date et lieu de naissance, nationalité.*

*Personne morale : forme, dénomination, siège social, SIREN.*

**Au cas de pluralité de propriétaires, ajouter : Agissant solidairement entre eux.**

**D'une part**

### 2. Locataire(s) preneur(s)

*Même indications que pour le ou les propriétaires bailleurs.*

*Société en cours de formation :*

*... actuellement en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) de ... et dont le récépissé de création d'entreprise en attente d'immatriculation a été délivré le ... sous le numéro ...*

*En vertu d'un mandat spécial à l'effet des présentes donné par tous les futurs associés fondateurs de ladite société ... en date à ... du ... dans lequel ces personnes ont déclaré vouloir agir comme futurs associés de la société ... en cours de formation. Une copie certifiée conforme de ce mandat a été remise à la partie bailleuse.*

*En conséquence, l'immatriculation de la société ... (dénomination) au RCS emportera reprise automatique du présent bail pour son compte et il sera réputé avoir été, dès l'origine, contracté par ladite société.*

*La société justifiera de son immatriculation auprès du bailleur par la production d'un extrait K bis délivré par le greffe du tribunal de commerce.*

*À défaut d'immatriculation, le bail sera présumé souscrit par tous les associés fondateurs qui seront tenus à ses conditions.*

**Stipulation éventuelle de solidarité.**

**D'autre part**

### 3. Bien loué

*Désignation du bien : commune, adresse, nature, consistance, lot de copropriété. Préciser aussi les équipements privatifs et éventuellement communs.*

*S'il y a un ascenseur : La partie bailleuse déclare que l'ascenseur a été installé postérieurement au 27 août 2000 et qu'il est conforme aux normes en vigueur ainsi qu'il résulte*

d'un double de l'attestation de l'ascensoriste remise à la partie preneuse.

#### **4. Constats et diagnostics**

4.1 Une recherche d'amiante a été effectuée à la demande du syndicat des copropriétaires dans l'immeuble en copropriété par un bureau spécialisé titulaire d'une assurance professionnelle pour ce type de mission, en conformité avec les dispositions des articles R. 1334-14 et R. 1334-15 du Code de la santé publique.

Il résulte de cette recherche qui a porté à la fois sur les parties communes et sur les lots objets de la présente location (*ou* sur l'immeuble loué) une situation négative au regard des obligations pesant en ce domaine sur le propriétaire ; le tout ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par le bureau précité et dont une copie est demeurée annexée au présent acte.

4.2 Une recherche de termites a été effectuée par le bureau spécialisé désigné. Il résulte de cette recherche une situation négative pour les locaux loués et l'immeuble; le tout ainsi qu'il résulte de l'attestation dont une copie est demeurée annexée au présent acte.

4.3 Les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité. En conséquence, un imprimé « État des risques » datant de moins de six mois établi selon le modèle diffusé par le ministère de l'Environnement et mentionnant les risques naturels ou technologiques ou les zones sismiques dont font état les documents établis par le préfet en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement est annexé au présent contrat de bail. La partie bailleuse déclare que depuis qu'il est propriétaire il n'a reçu aucune indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou des catastrophes technologiques affectant les locaux loués.

4.4 Est annexé au présent contrat un diagnostic de performance énergétique (DPE) du bâtiment établi conformément aux dispositions de l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

*Variante.* Un document unique a été établi regroupant le constat relatif à l'amiante, le diagnostic des peintures au plomb, l'état des risques naturels et technologiques et le diagnostic de performance énergétique; ce document a été annexé aux présentes. Il a été communiqué aux deux parties avant la signature des présentes.

#### **5. Régularité de l'affectation**

Les locaux objets de la présente location entrent dans le champ d'application de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. La partie bailleuse déclare que les locaux loués ont une affectation régulière d'usage professionnel au regard des règles administratives (usage professionnel depuis l'origine, usage professionnel au 1er janvier 1970, permis de construire pour un usage professionnel, autorisation administrative régulière subordonnée à une compensation par équivalent).

#### **6. Cadre juridique**

Les parties déclarent que le présent bail n'est pas soumis à la loi du 1er septembre 1948.

**Étant destinée à un usage exclusivement professionnel, la location sera régie, en ce qui concerne sa durée et sa reconduction éventuelle, par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi du 6 juillet 1989 et, pour le surplus, par les stipulations du présent contrat et, s'il y a lieu, du Code civil (articles 1709 et suivants).**

La partie locataire déclare avoir visité les lieux préalablement à la signature des présentes ; elle reconnaît que ces locaux sont conformes à ses besoins et à l'utilisation professionnelle envisagée.

### **BAIL (durée)**

La location du bien désigné est consentie et acceptée respectivement par chacune des parties concernées, pour une durée de **six années** à compter du .... Il prendra fin le ..., à minuit.

À l'arrivée du terme et à défaut de congé, donné par l'une ou l'autre des parties, dans les formes prévues ci-après et au moins six mois avant ce terme, le présent bail sera reconduit tacitement pour une durée de ... années (*six ans au moins*). À tout moment au cours du présent bail ou de ses reconductions tacites, la partie locataire aura la faculté de résilier le bail par anticipation en respectant un délai de préavis de six mois et en s'engageant à libérer les lieux vides de tout bien et objet pour cette date.

Toutes les notifications valant congé doivent être effectuées au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. À l'expiration du délai de préavis, la partie locataire sera déchue de tout titre d'occupation du bien loué ; pendant la durée du préavis, celle-ci restera redevable du loyer et des charges et devra respecter l'ensemble des conditions et autres clauses du bail.

Un état des lieux sera établi en présence de chacune des parties ou de leurs représentants habilités, au moment où les locaux seront mis à la disposition par la remise des clés. À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait de la partie locataire, celle-ci sera réputée avoir reçu les locaux en parfait état.

### **7. Conditions**

La partie locataire s'oblige au respect des charges et conditions qui suivent :

7.1 Activité. Les locaux faisant l'objet du présent bail seront utilisés pour l'exercice de la profession de ... (*nature de la profession*), à l'exclusion de tout autre usage en particulier commercial ou d'habitation.

Cette affectation est conforme au règlement de copropriété de l'immeuble.

Les locaux ne pourront servir ni au dépôt ni à la livraison de marchandises. De même, les locaux ne pourront être utilisés pour la domiciliation collective des sièges sociaux de sociétés, sauf autorisation expresse.

Il ne pourra être exigé aucune exclusivité ni réciprocité de la part du ou des propriétaires, en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

L'exercice de toute profession, activité ou l'usage autre que professionnel autorisé constitueront une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

Pendant toute la durée de la location, l'autorisation donnée d'exercer la profession prévue oblige la partie locataire à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications la concernant et à en supporter les frais, le tout sans recours contre le ou les propriétaires.

La partie preneuse fera son affaire personnelle de tous les griefs, qui seraient faits au(x) bailleur(s) à son sujet pour l'exercice de son activité, de manière que le ou les bailleurs ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. L'activité

prévue sera exercée conformément au règlement de copropriété. Un extrait dudit règlement rapportant le règlement de jouissance a été remis à la partie preneuse qui le reconnaît.

En cours de bail, la partie locataire sera tenu de faire effectuer à ses frais tous les travaux, y compris ceux qualifiés de gros travaux procédant d'une injonction administrative pour les besoins de mise aux normes des locaux et en application de dispositions spécifiques à l'activité exercée.

7.2 Parties communes et services communs. Il est interdit d'embarrasser, d'occuper même temporairement ou d'annexer même partiellement les parties de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier non comprises dans la présente location.

Tout usager de l'ascenseur devra se conformer, pour le fonctionnement, aux indications des règles de sécurité et du mode d'emploi affiché à l'intérieur de la cabine.

7.3 Aménagements, améliorations. Tout projet d'aménagement devra, avant réalisation, être autorisé par le ou les propriétaires ou gérant au vu des documents permettant d'apprécier l'importance et la consistance des travaux (plans, descriptifs de travaux, notices techniques). En outre, en cas de travaux touchant le gros œuvre, la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études agréé s'imposera ; les honoraires seront supportés par la partie locataire.

Dans l'hypothèse de réalisation des travaux d'amélioration ou de rénovation dans les conditions prévues au bail dont l'exécution nécessiterait des travaux de retrait ou de confinement de l'amiante existante, mais dont l'état de conservation n'imposait pas ces travaux de retrait ou de confinement, le coût de ces travaux sera à la charge de la partie locataire, laquelle devra prendre les mesures conservatoires appropriées.

7.4 État des lieux. Les lieux loués sont pris dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, après visite en présence des deux parties.

7.5 Conditions d'occupation. Rien ne devra être fait qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble ou ensemble immobilier ni apporter un trouble de jouissance aux autres occupants.

L'occupation aura lieu en se conformant scrupuleusement aux prescriptions, règlements, arrêtés et ordonnances en vigueur, en particulier en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'hygiène, l'inspection du travail.

La partie locataire se soumettra, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements, prescriptions administratives et aux usages et règlements de jouissance.

Cette même partie ne posera, à ses frais, à la porte des locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréés par le ou les propriétaires, gérant ou syndic de l'immeuble.

Il ne pourra être fait supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur;

Il ne sera introduit dans les locaux aucune matière dangereuse ou même simplement inflammable.

Il sera pris toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduites et canalisations;

7.6 Interruption des services. Il ne sera exigé du ou des propriétaires aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, en particulier, s'ils existent, ceux de ventilation, de climatisation, de chauffage central, de digicode, de téléphone,

d'ascenseur, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations, de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central.

7.7 Garnissement. Les lieux loués seront constamment garnis de meubles, matériels et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires (charges).

7.8 Entretien. Les lieux loués seront maintenus en parfait état d'entretien. Il sera effectué, pendant le cours du bail, sous la responsabilité et aux frais de la partie locataire, toutes les réparations qui seraient nécessaires. La même prendra en charge toutes les réparations d'entretien et de gros entretien et les réparations locatives, que ces réparations portent sur les parties privatives louées ou sur les parties communes à l'ensemble des occupants de l'immeuble considéré. Sont seules à la charge du ou propriétaires les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil tant au titre du gros œuvre qu'en ce qui concerne les éléments d'équipement des locaux et selon les applications qui en sont faites par la jurisprudence. Le coût des travaux d'entretien ou de gros entretien portant sur les locaux à usage privatif sera entièrement à la charge de la partie preneuse ; celle-ci supportera au prorata des tantièmes ou des charges spéciales affectées aux lots concernés les travaux d'entretien ou de gros entretien des parties communes ou à usage commun.

Les lieux loués seront entretenus en parfait état afin de les rendre dans cet état lors de la fin de l'occupation. Au moins une fois par an, il sera procédé aux frais de la partie preneuse par une entreprise qualifiée, à l'entretien des éléments d'équipement générateur de chauffage à combustion et ceux productifs d'eau chaude, ainsi que ceux de climatisation, le cas échéant, qui sont installés et répertoriés dans la désignation ou installés ultérieurement. De même pour les conduits de fumée et d'aération.

Un contrat d'entretien pour la chaudière de chauffage a été souscrit auprès de ... Ce contrat devra être poursuivi. Une copie en est remise.

Il ne sera rien fait ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux. La partie bailleuse sera avertie immédiatement de toutes dépréciations, désordres, dégradations ou détériorations qui se seraient produits dans les lieux loués, à peine de réparation du préjudice résultant du défaut ou de retard.

7.9 Réparations. Toute réparation entraînant changement de distribution, démolition (même de cloison), percement de murs ou de voûtes, construction ou addition devra être soumise à l'autorisation expresse du ou des propriétaires à qui seront remis, au préalable, les documents techniques nécessaires (plan, notice technique, descriptif, etc.).

En fin de bail, c'est-à-dire à la date à laquelle le présent bail prendra effectivement fin même si elle est antérieure à la date contractuelle du terme et quelle qu'en soit la cause, les aménagements de toute sorte, même ceux imposés par des dispositions administratives, deviendront automatiquement et de plein droit propriété du ou des propriétaires, à moins que ceux-ci ne préfèrent demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais de la partie preneuse. La partie bailleuse pourra demander le rétablissement des lieux en leur état pour les travaux qu'il aura autorisés.

De convention expresse, le renouvellement ou la reconduction tacite éventuel du présent bail entraînera accession.

7.10 Exécution des travaux par le propriétaire ou la copropriété. La partie locataire souffrira sans indemnité tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle qui seraient exécutés ou qui seraient décidés par la copropriété, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par

toutes les canalisations nécessaires. La partie bailleuse devra faire diligence pour réduire les conséquences gênantes de ces travaux. De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour la partie locataire, il n'y aura lieu à aucun recours ni diminution de loyer.

7.11 Libre accès. Pendant toute la durée de l'occupation, la partie bailleuse ou son représentant aura le libre accès des locaux chaque fois qu'elle le jugera utile, notamment en cas de travaux ou pour s'assurer de leur état. Tout locataire ou occupant de son chef devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou son représentant, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Toutes ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du ou des bailleurs.

7.12 Exonération de responsabilité. La partie locataire fera son affaire personnelle, sans recours, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire. Le ou les propriétaires ne seront pas responsables des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont la partie preneuse pourrait être victime dans les locaux loués, la partie preneuse devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués. De même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou de refoulement d'égouts ou pour toute autre circonstance, la partie locataire devant s'assurer contre ces risques sans recours.

7.13 Assurances. La partie preneuse assurera ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies d'assurances. Elle devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au(x) propriétaire(s). Ces polices et contrats devront comporter une clause de renonciation à recours : le bailleur et ses assureurs envers le preneur et, réciproquement, le preneur et ses assureurs envers le bailleur.

Si des sous-locations ou cessions étaient régulièrement réalisées, les renonciations à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurances de toutes les parties en cause : bailleur, preneur, sous-locataire, cessionnaire.

La partie locataire devra s'assurer pour la responsabilité, y compris celle des tiers, consécutive aux travaux qu'il réaliserait dans les locaux loués.

Tout sinistre devra être déclaré à la partie bailleuse quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

7.14 Interdiction de cession. Toute cession du présent bail est interdite; il en est de même de tout prêt, échange, sous-location, en tout ou partie, nu ou meublé à peine de nullité des cessions et sous-locations et de résiliation de plein droit du bail.

Sera notifié au propriétaire ou gérant tout changement dans le nom, la dénomination, l'adresse ou le siège, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement.

7.15 Charges. La partie preneuse paiera soit par règlement direct au fournisseur, soit par

remboursement au bailleur, sa quote-part des frais d'entretien, services et charges de l'immeuble, majorée s'il y a lieu de la TVA. Elle réglera directement toutes les dépenses de fourniture de services et de fluides individuels ainsi que les contrats d'entretien s'y rapportant et elle remboursera au ou aux propriétaires l'ensemble des charges de copropriété, prestations et fournitures collectives telles qu'elles sont prévues au règlement de copropriété ou par l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception des honoraires de syndic et des frais d'assemblée générale ; la participation due à ce titre sera calculée en fonction des tantièmes de répartition des charges affectés aux lots loués selon la nature des charges ; c'est sur ces bases que les remboursements auront lieu.

En outre les charges suivantes incomberont à la partie preneuse, de convention expresse :  
...

*(taxe sur les bureaux instituée pour la région d'Ile-de-France, notamment)*

Ces charges, taxes et impositions donneront lieu au versement d'une provision trimestrielle payable en même temps que chacun des termes de loyer, le décompte définitif étant établi tous les ans après approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires et au vu des comptes définitifs. Un décompte sera envoyé et une régularisation sera faite dans le mois de cet envoi.

Pour la première année, la provision est de ... EUR ; la provision sera augmentée ou diminuée chaque année en fonction du décompte définitif des charges de l'année précédente.

Il sera satisfait par la partie locataire à toutes charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus, et, en particulier, elle devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et plus généralement tous autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque; il sera justifié de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

## **8, Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ... EUR hors taxe.

La partie bailleresse ayant opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA, elle facturera au locataire le montant de la taxe au taux en vigueur au jour du règlement. La partie preneuse s'oblige au paiement de cette taxe en sus du loyer.

*Ou :*

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

En sus du loyer, le preneur supportera le montant de la contribution sur les revenus locatifs (CRL) au taux en vigueur à l'échéance.

La partie bailleresse se réserve la faculté d'opter en cours de bail ou de ses reconductions ou renouvellements pour la TVA. Le loyer sera donc alors majoré de la taxe.

*Puis :*

....., locataire (s) s'engage(nt) expressément au paiement du loyer, par trimestre et d'avance au domicile ou au siège du ou des propriétaires ou aux bureaux de la personne gérant lesdits locaux, sur factures établies par le bailleur ou le gérant.

## **Indexation**

Le loyer annuel sera réajusté de plein droit chaque année, à la date anniversaire des présentes, en plus ou en moins et sans aucune formalité, demande ni mise en demeure, en fonction de la variation de l'indice national trimestriel du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE ou de tout nouvel indice qui pourrait lui être substitué.

L'indice de référence sera celui du ... trimestre de l'année ... (dernier publié) et l'indice de calcul celui du même trimestre de chaque année à venir.

Dans le cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué pour quelque cause que ce soit, il sera fait application, à compter de cette date, de l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors applicables et publiés par l'INSEE ou un organisme de substitution. À défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux agréés par la cour d'appel du lieu de la situation du bien. Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés par moitié par chacune des parties.

Les parties reconnaissent que les stipulations, relatives à la révision annuelle du loyer, constituent pour elles un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu.

## **9. Clause résolutoire**

À défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoire à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou à défaut de paiement des frais de poursuite, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. À cet égard, il est précisé que pourront être sanctionnés, par le jeu de la clause résolutoire et selon les mêmes modalités, les charges et conditions du bail, mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes ou parties présentes. En conséquence, le présent bail sera résilié après une simple mise en demeure d'exécuter la ou les clauses concernées du bail restées sans effet pendant le délai d'un mois. À défaut d'exécution ou de paiement dans le délai d'un mois, l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé qui constatera l'acquis de la clause résolutoire.

Il est rappelé que le changement d'utilisation des locaux et de destination par tout preneur entraîne résiliation de plein droit du bail, sans mise en demeure préalable.

La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas la partie bailleresse de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits.

En cas d'inobservation par la partie locataire des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, la partie bailleresse aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

## **10. Fin de bail**

En fin de bail, la partie locataire devra, quinze jours à l'avance, informer les propriétaire(s), ou gérant de la date de son déménagement et leur communiquer sa nouvelle adresse. Avant de déménager, cette même partie locataire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.



Les lieux loués, au jour dit de l'expiration du bail, seront rendus en bon état de réparation et d'entretien selon les obligations résultant du présent bail, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel les clés seront remises. Au cas où l'une des parties ne serait pas présente au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier de justice qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge de la partie défaillante.

Si des réparations ou travaux se révéleraient nécessaires, ils devront être effectués dans le mois de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises notoirement connues sur la place. Si l'ancien locataire entend se charger lui-même des travaux il devra les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le propriétaire ou son gérant et dans les délais d'usage en fonction de la nature et de l'importance des travaux de remise en état à effectuer. Pendant la durée nécessaire pour la remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, il sera versé au(x) propriétaire(s) une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à 1/360e du montant du dernier loyer annuel révisé, accessoires compris. Le tout est expressément accepté par le(s) preneur(s).

La libération des lieux ne sera considérée comme effective qu'après remise des clés et sous réserve que les locaux soient débarrassés de tout objet, mobilier, matériel.

### **11. Indivisibilité, solidarité**

Le bail est déclaré indivisible, notamment en cas de sous-location partielle. En cas de copreneurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

### **12. Dépôt de garantie**

Il est versé la somme de ... EUR à la partie bailleuse qui le reconnaît et en consent quittance, à titre de dépôt de garantie représentant trois mois de loyer.

Cette somme sera conservée par la partie bailleuse pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que la partie preneuse pourrait devoir à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux. La somme est remise à titre de nantissement, en application des articles 2071 à 2084 du Code civil. Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, ce dépôt de garantie restera acquis au(x) propriétaire(s) à titre d'indemnité, de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée ou diminuée proportionnellement à la variation du loyer.

### **13. Frais**

Les frais, droits éventuels et honoraires afférents aux présentes et à leurs suites, compris l'enregistrement, s'il est requis, incomberont à la partie preneuse qui s'oblige à les acquitter.

## **DONT ACTE**

Pour l'exécution duquel les parties élisent domicile, la partie bailleuse en son domicile ou siège social, la partie preneuse dans les lieux loués.

Toutes contestations relatives au présent bail seront du ressort des tribunaux dont

dépendent les locaux loués ou l'immeuble loué

Acte rédigé par Maître ..., avocat à ... qui a communiqué un projet à chacune des parties.

Fait à ..., en trois exemplaires dont un éventuellement pour l'enregistrement.

L'AN DEUX MILLE NEUF,  
LE

Bailleur(s)

Preneurs(s)