

BAIL COMMERCIAL

Articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce
Décret du 30 septembre 1953

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de DAX

Collectivité territoriale, au sens des dispositions du code général des collectivités territoriales, dont le siège est sis Rue Saint-Pierre – 40100 DAX, représentée par son Maire en exercice, habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal de la Ville de Dax en date du 7 novembre 2016

**Ci-après dénommée "le Bailleur",
D'une part,**

ET :

XXX

.....
.....
.....

**Ci-après dénommé "le Preneur",
D'autre part,**

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis [], comprenant un local [décrire le local].

Le Preneur étant intéressé à prendre en location commerciale ce local ci-après amplement désigné aux clauses, conditions et modalités définies par la loi et les présentes conventions, les parties se sont rapprochées en vue de conclure le présent bail commercial.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du code de commerce, aux dispositions non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, et aux conditions ci-après.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Dépendant d'un immeuble sis [] :

- formant le lot n°[], au rez-de-chaussée, un local commercial d'une surface []

Tels que ces locaux se poursuivent et comportent, avec toutes leurs dépendances, sans qu'il soit besoin de plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir visités et examinés dès avant ce jour.

ARTICLE 3 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives **commençant le [] 2020 à 0h00 pour se terminer le [] 2029 à 24h00.**

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, et ce conformément aux dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du code de commerce.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 3 - DROIT AU RENOUELEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce, le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le Bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du présent bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du Bailleur dans le délai sus-indiqué, le Preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement et ce exclusivement par voie d'huissier.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement du Preneur dans les délais et formes sus-indiquées, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences qui s'y attachent. Au cours de la tacite prolongation, le congé devra être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le Bailleur autorise le Preneur à exercer dans les locaux loués, par lui-même, paisiblement, de façon continue, et à l'exclusion de toute autre, l'activité de :

[]

Les lieux loués forment un tout unique et indivisible. Tout changement dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation et la réglementation en vigueur et à venir.

Le Preneur s'engage à respecter en permanence toutes les prescriptions légales, administratives, et de l'immeuble, relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail.

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été dressé de façon contradictoire au moment de l'entrée en jouissance, dans les conditions légales, le [] 2019.

Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble des éléments du bien sur lequel porte le bail au moment de la remise des clés au Preneur, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage des consommations d'eau, gaz et électriques.

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer du Bailleur aucun travail de remise en état ou de réparations quelles qu'elles soient autres que celles prévues par l'article 606 du code civil.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement en fin de bail lors de la restitution des locaux.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes.

6.1 OCCUPATION - JOUISSANCE

- Le Preneur jouira de la chose louée en bon père de famille, se conformera au règlement de l'immeuble et ne fera rien qui puisse troubler la tranquillité ou la jouissance des tiers occupants de l'immeuble. A cet égard, il prendra toutes les précautions pour ne générer aucune nuisance sur le plan notamment des trépidations, bruits, odeurs, animaux nuisibles, émanations et/ou fumées.
- Le Preneur s'engage à respecter en permanence toutes les prescriptions légales, administratives et de l'immeuble relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

- Le Preneur exploitera et occupera personnellement les lieux loués, s'interdisant sauf accord préalable exprès du Bailleur de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.
- Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.
- Le Preneur disposera du droit d'apposer en façade du local une enseigne extérieure en rapport avec son activité portant son nom, celui de son commerce, et son logo, sous réserve de la réglementation en vigueur et l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.
L'installation sera effectuée aux frais et risques du Preneur, ce dernier devant veiller continuellement à la solidité de l'installation.
Il entretiendra constamment l'enseigne en parfait état et en demeurera seul responsable.
- Le Preneur ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun nouvel appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz, sans avoir obtenu au préalable l'accord et l'autorisation écrite du Bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, le Preneur conserverait à sa charge unique les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées etc...).

Il reconnaît avoir été avisé que la violation de cette interdiction le rendrait seul responsable des dommages qui pourraient être causés de ce fait. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au Bailleur en cas d'accident, résultant pour lui, ses employés ou ses clients, de l'usage des engins sus-énoncés et, en cas d'accidents causés à des tiers, ou à d'autres locataires ou occupants du fait de cet usage, il devrait garantir le Bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnité. Il serait en outre tenu d'indemniser le Bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées de ce fait à l'immeuble.

- Le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses mandataires pénétrer dans les lieux pour s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer, l'améliorer ou l'entretenir quand le Bailleur le jugera opportun, le Preneur devant être informé au moins 24 heures à l'avance de ces visites.

Pendant les six mois précédant la fin du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur.

6.2 ENTRETIEN – REPARATIONS – TRAVAUX

- Le Preneur s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance et tels qu'ils ressortiront du constat contradictoire d'état des lieux lors de l'entrée dans les lieux visé à l'article 5 des présentes, et à les rendre à sa sortie dans un état conforme à l'état des lieux établi lors de son entrée en jouissance.
- Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du présent bail, le Bailleur conservant à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.
- De convention expresse, le Preneur s'engage à effectuer aux lieu et place du Bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, à l'exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil, qui resteront à la charge du Bailleur.

- Le Preneur s'engage à effectuer régulièrement pendant toute la durée du présent bail tous travaux d'entretien locatif, intérieurs et extérieurs, notamment l'entretien et la réparation de la devanture et des fermetures des locaux pris à bail.
- Le Preneur pourra effectuer dans les locaux loués les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement et d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires pour utiliser les lieux loués conformément à leur destination et au commerce, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la solidité, à la structure et à la distribution actuelle desdits locaux.
- Le Preneur conservera à sa charge les travaux de transformations et de réparations nécessités par l'exercice de son activité, lesdites transformations ne pouvant être faites qu'après accord préalable exprès du Bailleur, et sous la surveillance et le contrôle de son architecte, dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.
- Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement préalable et exprès du Bailleur, aucune démolition, aucun percement des murs ou des cloisons, ni aucun changement de distribution. Si le Bailleur l'accepte, les travaux considérés seront réalisés sous la surveillance et le contrôle de son architecte, dont les honoraires resteraient à la charge du Preneur.
- Le Preneur devra faire exécuter, à ses frais, aux lieu et place du Bailleur, tous travaux requis par les services d'hygiène et de sécurité intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressaient l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, et au *pro rata* des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété dans l'immeuble ou sinon en proportion de la surface réelle des lieux loués, au coût des travaux qui seront exécutés par le Bailleur, à la requête des services d'hygiène ou de sécurité.
- Les travaux d'aménagement et d'embellissement effectués par le Preneur resteront à l'expiration du présent bail la propriété du Bailleur sans indemnité à devoir au Preneur, à moins que le Bailleur ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du Preneur.
- Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou désordre affectant les lieux loués, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.
- Le Preneur devra supporter, quelle qu'en soit la durée, excédât-elle 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives, et cela sans pouvoir prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer.
- Le Preneur devra supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.
- Le Preneur devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, cela sans pouvoir prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer.
- Les installations et/ou équipements non incorporés à l'immeuble apportés par le Preneur resteront la propriété de ce dernier.

6.3 CHARGES – IMPOTS – TAXES

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, un inventaire détaillé et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, est établi dans le respect de l'article L.145-35 du code de commerce et demeure annexé aux présentes.

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Par ailleurs, le Bailleur sera tenu de communiquer au locataire, sur simple demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 7 – SOUS-LOCATION – CESSION – TRANSMISSION

Le Preneur ne pourra dans aucun cas céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou partie les locaux loués ni les aliéner sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sauf dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

7.1 SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra donner en location-gérance ni sous-louer, en tout ou partie, les locaux loués sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

La demande d'autorisation devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au Bailleur, et indiquant de façon détaillée l'identité et la qualité du Sous-locataire et les modalités de la sous-location envisagée telles que notamment, montant du sous-loyer, surface, durée etc.

Toute sous-location, dans l'hypothèse où elle aura été autorisée par le Bailleur, devra être réalisée par un acte écrit auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir par acte extrajudiciaire délivré quinze jours ouvrés au moins avant la date retenue pour la signature, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue par le Bailleur dans le même délai.

La sous-location ainsi qu'un original de l'acte de sous-location, devront être signifiés sans délai au Bailleur conformément à l'article 1690 du Code civil, sauf si la sous-location a été réalisée avec participation et acceptation du Bailleur.

7.2 CESSION

Le Preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce conformément à la Loi, ou bien avec l'autorisation préalable écrite du Bailleur.

Dans tous les cas, le Preneur devra avoir informé le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, présentée au moins un mois avant la régularisation de la cession, tant du projet de cession du Preneur que des nom et coordonnées et références du Cessionnaire, du prix fixé pour la cession et des modalités précises de paiement.

7.3 FUSION, SCISSION, TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE OU APPORT D'ACTIF

En cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine ou en cas d'apport à une société, le Bailleur sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport d'actif pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail. En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister en un engagement solidaire personnel ou en un cautionnement de chaque associé.

Le Bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du code de commerce.

7.4 SOLIDARITE

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de transmission du droit au bail dans le cadre de l'une des opérations visées par l'article L. 145-16, alinéa 2, du Code de commerce, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, la ou les sociétés bénéficiaires de l'apport ou la ou les sociétés substituées au locataire, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

Cet engagement prendra fin à l'expiration de la durée contractuelle du bail en cours si ce terme intervient avant le délai de trois ans de l'article L.145-16-2 du code de commerce susvisé à l'exclusion de renouvellements ultérieurs. Il ne pourra donc être invoqué pendant sa reconduction tacite ou en cas d'éventuelle prorogation de la durée du bail. Il sera donc strictement limité au paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période de garantie, à l'exclusion de toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à l'exécution des différentes obligations dont le bailleur est en droit d'exiger le respect pendant cette même période ou à son terme.

Le bailleur s'oblige à informer le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé.

La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information.

ARTICLE 8 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, et en justifier à première demande du Bailleur par l'envoi d'une copie certifiée conforme desdites polices et du justificatif du paiement des primes afférentes :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance "Incendie-Explosions", "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées avec l'accord préalable écrit du Bailleur, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre. Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur, ce à quoi le Preneur s'oblige dès à présent, notamment en faisant insérer une telle clause dans ses propres polices.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITÉ

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur est expressément exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fourniture, de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau chaude etc.

Le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- ☞ en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le Bailleur n'ayant aucune obligation de surveillance des locaux loués ni de l'immeuble;
- ☞ au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- ☞ en cas de dégâts aux objets mobiliers, marchandises et/ou aménagements se trouvant dans les locaux loués, notamment par suite d'infiltration, d'humidité ou toute autre circonstance,

- Ⓔ① en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, (telles que notamment arrêt dans la distribution d'eau, d'électricité ou d'autres fluides, ou dans le fonctionnement des installations de l'immeuble, climatisations, chauffages, ascenseurs, etc), par le fait d'autres locataires, leur personnel, fournisseurs ou clients, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur,
- Ⓜ① en cas d'expropriation, notamment pour cause d'utilité publique ; le Preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- Ⓝ① ou généralement, pour toute action fondée sur l'article 1719-3 du code civil.

ARTICLE 10 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

[LOYER EN CHIFFRES ET EN LETTRES] hors taxes et hors charges, soit [LOYER EN CHIFFRES ET EN LETTRES] TVA incluse.

Les loyers et accessoires sont payables mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois et pour la première échéance le [].

Le loyer est payable entre les mains du Trésorier Principal – Centre des Finances Publiques, 9 avenue Paul Doumer à DAX, par virement bancaire automatique.

ARTICLE 11 – REVISION ET INDEXATION DU LOYER

Indépendamment de la révision légale triennale applicable, le loyer sera augmenté chaque année à date anniversaire du présent bail en fonction de la variation à la hausse de l'indice national des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 1^{er} trimestre 2018 : [] (publié le []).

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si l'indice correspondant à la date anniversaire de l'année en cours n'était pas encore connu, un loyer provisoire serait calculé par application de la variation constatée entre l'indice de référence et le dernier indice publié, puis une régularisation pratiquée lors de la publication de l'indice suivant. Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics.

A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, cela ne saurait être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Une telle renonciation ne pourrait résulter que d'un écrit en ce sens

ARTICLE 12 - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse au Bailleur **la somme de [] euros (en toutes lettres euros) correspondant à 2 (DEUX) mois de loyer en principal.**

Cette somme est remise au Bailleur en pleine propriété pour être conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail, le Preneur disposant d'une créance de restitution à l'encontre du Bailleur dans les conditions des présentes. Cette somme ne produira pas d'intérêts au profit du Preneur.

A l'expiration du bail, en fin de jouissance et après déménagement et remise des clés, cette somme sera restituée au Preneur, après et sous réserve du parfait paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités et sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment du fait des dégradations commises par le Preneur et des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en état locatif des locaux, et déduction faite desdits impayés, sommes et frais de remise en état.

Lors de chaque révision du loyer, ce dépôt de garantie sera, si bon semble au Bailleur, réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions, pour demeurer toujours **égal à 2 (DEUX) mois de loyer principal.**

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

ARTICLE 13 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales auxquels il est et sera assujéti personnellement et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition, notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Conformément à la liste et à la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et visé à l'article 6.3 du présent bail, le Preneur remboursera au Bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A cet égard, conformément à l'article R.145-35 du code de commerce, ne peuvent être imputés aux locataires les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

ARTICLE 14 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou accessoires et indemnités, de justification des polices d'assurance conformes, comme en cas d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur ou l'un quelconque des occupants de son chef se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance territorialement compétent, statuant en référé, lequel reçoit expressément compétence de juridiction aux termes des présentes.

ARTICLE 15 - CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière location majorée de 50%.

ARTICLE 16 - DISPOSITIONS DIVERSES

16.1 RESTITUTION DES LOCAUX

Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur.

Le Preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira le bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne porte aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toutes natures dont le Preneur est tenu conformément à la Loi et aux clauses et conditions du présent bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au Bailleur le montant nécessaire auxdites réparations.

16.2 TOLERANCE

Aucune tolérance au sujet des conditions du présent bail de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune

dérogação, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins de consentement exprès et par écrit du Bailleur.

16.3 CHANGEMENT DE SITUATION JURIDIQUE DU PRENEUR

Le preneur s'engage à notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant ou de Président) le concernant survenant pendant le cours du bail, et ce dans le mois de ce changement.

16.4 CAS FORTUITS - FORCE MAJEURE

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par faits de guerre, guerre civile, émeutes, ou en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité due de part et d'autre.

Si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, il est convenu ce qui suit :

- Si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue par les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, en référé, le Preneur pourra si bon lui semble résilier sans indemnité le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'expert.
- Si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue par les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à 180 jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, en référé, le Bailleur devra entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements 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 ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et des surfaces des locaux détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail et ce pour autant seulement que le bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi comme ci-dessus.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours envers le Bailleur tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyers fixées comme il est indiqué ci-dessus.

ARTICLE 17 - DIAGNOSTICS ET RISQUES

Les lieux loués pouvant être situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en conseil d'état, l'état des risques naturels prévisibles, technologiques ou sismiques demeure annexé au présent bail, en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

En outre, en application de l'article L.125-5-IV du Code de l'Environnement, le Bailleur étant tenu d'informer le Preneur par écrit de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est indiqué ici que les lieux loués n'ont fait l'objet d'aucune indemnisation de ce chef à la connaissance du Bailleur.

En application du décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 prescrivant l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique en vue de l'information du Preneur, ce diagnostic est annexé aux présentes.

17.1 - INFORMATION SUR LA SITUATION AU REGARD DU SATURNISME

Les biens objet des présentes étant affectés pour leur totalité à un usage autre que l'habitation, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles L.1334-7 et L.1334-5 du Code de la santé publique imposant l'annexe du constat de risque d'exposition au plomb.

Le Bailleur déclare n'avoir reçu de la part du Préfet du Département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer la présence de revêtements contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

17.2 - INFORMATION SUR LA SITUATION AU REGARD DE L'AMIANTE

A la connaissance du Bailleur, les locaux présentement loués entrent dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié, relatif à la réglementation sur l'amiante.

Les parties reconnaissent avoir été informées du fait qu'aux termes des dispositions du décret susvisé, les propriétaires d'immeubles bâtis, autres que les immeubles à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement, doivent rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence d'amiante dans les matériaux de la construction, contenant de l'amiante et, le cas échéant, procéder à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés, ce, dans des délais à ce jour expirés.

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. L'immeuble dont dépendent les locaux loués a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er juillet 1997.

Un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante a été établi. La fiche récapitulative du dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique demeure annexée au présent bail.

17.3 - PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

DPE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre exclusivement informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, lequel est annexé au présent bail.

Assainissement

Le Bailleur déclare que :

- l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

17.4 - ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le Département des Landes.

Par conséquent, conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n°2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du code de l'environnement, un état des risques établi par le Bailleur en date du [REDACTED], au vu du dossier communal d'informations, est demeuré annexé au présent bail.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que, depuis qu'il en est propriétaire, l'ensemble immobilier n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, le Bailleur n'a jamais été lui-même informé d'un tel sinistre antérieur, en application de ces mêmes dispositions.

ARTICLE 18 - LITIGES - JURIDICTION

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable.

La partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre des parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance. Si cette ordonnance était frappée d'un recours par l'autre partie, la tentative de conciliation devrait être considérée comme ayant échoué.

Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce, dans le mois de sa saisine. Les parties disposeront alors d'un délai de quinze jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de la conclusion, l'interprétation, l'exécution et/ou la résiliation du présent bail sera, à défaut d'accord amiable ou de conciliation au sens des alinéas qui précèdent, soumise à la compétence exclusive du Tribunal compétent dans le ressort duquel sont sis les locaux objets du présent bail.

ARTICLE 19 - TVA

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.

ARTICLE 20 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 21 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, les parties font élection de domicile :

- le Preneur en son domicile indiqué en tête des présentes ;
- le Bailleur en son domicile indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 22 - AVENANT

Toutes modifications des présentes ou tout accord dérogatoire ou complémentaire au présent Bail ne pourront résulter que d'un document écrit sous forme d'avenant ou d'échange de lettres, dument signés par le Bailleur.

ARTICLE 23 – INFORMATION DES PARTIES SUR LE DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Les parties reconnaissent avoir être informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce, lequel dispose que :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. »

Fait à DAX, le

En 3 originaux et annexes, chacune des parties reconnaissant avoir reçu à l'instant celui qui lui revient.

Le Bailleur

Le Preneur

ANNEXES (Annoncées)

- Extrait Kbis du Preneur
- inventaire des charges et d'impôts, taxes et redevances liés au bail
- Règlement de copropriété (le cas échéant)
- Etat des lieux
- Diagnostics et risques