

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail. Contactez le **0971078555** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H, samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H ; service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE BAIL DÉROGATOIRE

(Articles L145-5 du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS Nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif) :

.....
.....
.....
.....
..... Ci-après dénommé(s) « le Bailleur »

ET

Nom et prénom, ou dénomination du preneur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif) :

.....
.....
.....
.....
..... Ci-après dénommé(s) « le Preneur »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent contrat est conclu à titre de bail dérogatoire conformément à l'article L145-5 du Code de commerce. Les parties déclarent expressément leur volonté commune, claire et non équivoque de déroger au statut des baux commerciaux prévu aux articles L145-1 et suivants du Code de commerce.

I. DÉSIGNATION, ÉQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

A. Désignation : Par les présentes, le Bailleur donne en location au Preneur les lieux désignés ci-après : (Surface / nombre de pièces / adresse précise / étage / dépendances / parking...)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
..... Ci-après dénommé(s) « le Local »

- ☐ Le Local ne comporte pas, à titre accessoire, de pièce affectée à un usage d'habitation
- ☐ Le Local comporte, à titre accessoire, une pièce à usage d'habitation décrite ci-après :

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

Le Preneur déclare bien connaître le Local et l'avoir vu et visité, et l'accepter sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément. Le Preneur déclare ainsi accepter dans l'état où se trouvent le Local et ses dépendances.

- ☐ Le Local ne fait pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété
- ☐ Le Local fait partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété et se compose du (des) lot(s) n°, une copie du règlement de copropriété ayant été communiquée au Preneur.

B. Équipements :

Chauffage :

- ☐ Individuel
- ☐ Collectif

Eau chaude :

- ☐ Individuel
- ☐ Collectif

Autres :

.....

.....

.....

Changer de noms les contrats de chauffage

Contactez le **09 71 07 85 55** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H, samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H ; service Selectra)

- C. Destination des locaux :** Le Local loué devra être affecté à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exclusion de tout autre :

.....

.....

.....

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, à la condition expresse d'informer le Bailleur de son intention et d'obtenir de celui-ci une autorisation écrite préalable.

II. ÉTAT DES LIEUX - REMISE DES CLÉS

A. État des lieux :

Un état des lieux du Local sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du Preneur par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

B. Remise des clés :

Le Bailleur remettra au Preneur les clés suivantes (type de clé / nombre...) :

.....

.....

III. DURÉE

Le présent bail est consenti pour une durée ferme et déterminée de mois.
Il prendra effet le pour se terminer de plein droit le , sans reconduction ni renouvellement.

Le Preneur reconnaît expressément :

- ne bénéficier d'aucun droit au renouvellement,
- ne pouvoir prétendre à aucune indemnité d'éviction,
- ne disposer d'aucun droit au maintien dans les lieux à l'expiration du bail.

La durée totale de l'occupation, tous baux dérogatoires confondus, ne pourra en aucun cas excéder trois (3) années.

IV. LOYER – TVA – DÉPÔT DE GARANTIE

A. Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges d'un montant de : euros
(en chiffres et en lettres).

Périodicité de paiement :

- ☐ Mensuelle
- ☐ Trimestrielle
- ☐ Semestrielle
- ☐ Annuelle
- ☐ Paiement :
- ☐ À échoir
- ☐ À terme échu

Lieu de paiement :

B. TVA :

Assujettissement du loyer à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Preneur :

- ☐ de plein droit
- ☐ sur option du Bailleur, option que le Preneur accepte expressément.

Le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément. La T.V.A. sera due par le Preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

C. Dépôt de garantie :

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, la somme de : euros (en chiffres et en lettres) soit l'équivalent de mois de loyer hors taxes et hors charges du présent bail. À

l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au Preneur, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

V. RÉVISION DU LOYER

Le loyer est fixé pour la durée du présent bail.

VI. IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Le Preneur supportera, pendant toute la durée du bail, les charges et consommations courantes liées à l'occupation et à l'usage des locaux, et notamment :

- les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunications et, le cas échéant, de chauffage,
- les frais d'entretien courant et de menues réparations,
- les taxes et redevances directement liées à l'activité exercée par le Preneur.

Le Bailleur conservera à sa charge :

- les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives à la structure, au clos et au couvert de l'immeuble,
- les impôts, taxes et charges afférents à la propriété des locaux, et notamment la taxe foncière, sauf stipulation contraire expresse.

Les charges récupérables, lorsqu'elles existent, pourront être refacturées au Preneur sur présentation de justificatifs. Les Parties conviennent que la présente répartition des charges est établie en considération du caractère temporaire et dérogatoire du bail, conformément à l'article L145-5 du Code de commerce.

VII. CAUTION(S) SOLIDAIRE(S)

- ☐ Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement. Le présent contrat est garanti par une caution bancaire de
- ☐ l'établissement bancaire qui s'est porté caution solidaire des engagements pris par le Preneur dans conditions stipulées dans l'acte du / / annexé au présent bail.
- ☐ Le présent contrat de bail est garanti par qui s'est (se sont) porté(e)(s) caution(s) solidaire(s) des engagements pris par le Preneur et, ceci, par acte séparé du / / dont une copie est annexée au présent bail.

VIII. ENTRETIEN – TRAVAUX – RÉPARATIONS

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent à la date d'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement particulier.

Le Preneur assurera, pendant toute la durée du bail, l'entretien courant des locaux ainsi que les menues réparations rendues nécessaires par l'usage normal des lieux, conformément aux dispositions des articles 1754 et suivants du Code civil.

Le Bailleur conservera à sa charge les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, ainsi que les travaux affectant la structure, le clos et le couvert de l'immeuble, sauf si ces réparations sont rendues nécessaires par un défaut d'entretien imputable au Preneur.

Les travaux rendus obligatoires par des dispositions légales ou réglementaires seront supportés par le Bailleur lorsqu'ils concernent la structure ou la conformité générale de l'immeuble, et par le Preneur lorsqu'ils résultent de l'activité exercée ou de l'usage des locaux.

Aucun travail de transformation, d'aménagement ou de modification des locaux ne pourra être réalisé par le Preneur sans l'accord écrit et préalable du Bailleur. Les travaux autorisés resteront, sauf stipulation contraire, la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

Les Parties conviennent que la présente répartition des obligations est établie en considération du caractère temporaire et dérogatoire du bail conclu conformément à l'article L145-5 du Code de commerce.

IX. ASSURANCES

Le Preneur s'oblige à souscrire, auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance couvrant les risques locatifs ainsi que sa responsabilité civile liée à l'occupation des locaux et à l'activité exercée.

Cette assurance devra notamment garantir les dommages pouvant être causés aux locaux du fait de l'incendie, de l'explosion, des dégâts des eaux et des risques assimilés.

Le Preneur devra justifier de l'existence et de la validité de cette assurance à la remise des clés et à première demande du Bailleur.

Le Bailleur fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble en tant que propriétaire.

Les Parties conviennent que les obligations d'assurance prévues aux présentes sont établies en considération du caractère temporaire et dérogatoire du bail conclu conformément à l'article L145-5 du Code de commerce.

X. SOUS LOCATION ET CESSION DE DROIT AU BAI

Toute cession ou sous-location est interdite sauf accord écrit préalable du bailleur.

XI. CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de manquement par le Preneur à l'une quelconque de ses obligations au titre du présent bail, et notamment en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges à leur échéance, le Bailleur pourra résilier le bail de plein droit.

Cette résiliation interviendra un (1) mois après l'envoi au Preneur d'une mise en demeure écrite restée sans effet, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve.

La résiliation de plein droit entraînera l'obligation pour le Preneur de libérer immédiatement les locaux, de restituer les clés et de régler l'ensemble des sommes restant dues, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels le Bailleur pourrait prétendre.

Les Parties conviennent que la présente clause est stipulée en considération du caractère temporaire et dérogatoire du bail conclu conformément à l'article L145-5 du Code de commerce.

XII. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant les Locaux vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que le Preneur puisse prétendre à quelconque indemnité de la part du Bailleur.

XIII. FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail :

- ☐ ne fait pas l'objet d'un enregistrement.
- ☐ fait l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur.

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

XIV. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, le Bailleur élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au Preneur sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais. Le Preneur déclare élire domicile à l'adresse du Local.

XV. ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

- ☐ État des lieux
- ☐ Règlement de copropriété Règlement intérieur
- ☐ Plan du Local
- ☐ Récapitulatif des travaux effectués par le Bailleur au cours des 3 années précédentes État des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques
- ☐ Annexe environnementale (obligatoire pour les surfaces supérieures à 2000 m2)
- ☐ Récapitulatif des sinistres ayant donné lieu à indemnisation suite à catastrophe naturelle ou technologique
- ☐ Autres annexes :

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

Le / / , à en exemplaires originaux.

Signature du Bailleur

Signature du Preneur

Informations et démarches électricité et gaz.

Contactez le **09 71 07 85 55** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H, samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H ; service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.