**Exemple de bail commercial à télécharger gratuitement**

Entre les soussignés

**<NOM DE LA SOCIÉTÉ OU DU PROPRIETAIRE>**

Forme juridique………… Au capital de …………………

Dont le siège social est :

<Adresse> <Code postal> <Ville>

RCS : …………………………. De ……………

Représentée par son Gérant : <NOM> <PRÉNOM>

Ci-après dénommée **“LE BAILLEUR”**

D’une part

ET

La Société

**<NOM DE LA SOCIÉTÉ>**

Forme juridique…………. au capital de ……………….. €

Dont le siège social est :

<Adresse> <Code postal> <Ville>

RCS : ………………………. De ……………………….

Représentée par, Monsieur…………………, <Titre>, dûment habilité aux fins des présentes, et ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommée **“LE PRENEUR”**

D’autre part

**IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT**

**1 – OBJET DU BAIL COMMERCIAL :**

La Société **………………………..** fait bail et donne en location au PRENEUR, qui l’accepte, les locaux sis au <adresse des locaux> ci-après désignés

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires de droit et notamment à celles ci-après, que le PRENEUR s’oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR

**2 – DÉSIGNATION DES LOCAUX :**

**<Description des locaux>**

Cet espace a été organisé et cloisonné par les soins du PRENEUR en espace de ……………………………………………………………………………… pendant la vie du premier bail, au départ du PRENEUR, ceux-ci devront être conformes au descriptif initial.

Tels que lesdits locaux existent, s’étendent, se poursuivent et comportent, sans qu’il soit besoin d’en faire plus ample désignation à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Le PRENEUR reconnaît que les locaux objets des présentes sont conformes à la destination prévue au bail.

**3 – DESTINATION DU BAIL COMMERCIAL :**

**3.1** – Les locaux présentement donnés à bail sont loués à usage exclusif de (activité) ………………………………………. à l’exclusion, notamment, de (indiquer les exemple que l’on souhaite exclure ex : garage, industrie, restaurant) ……………………………….……………………………………………… ou d’habitation.

**3.2** – ACTIVITÉ DU PRENEUR

Le preneur déclare exercer dans les locaux loués l’activité suivante :

**<Description de l’activité>.**

**4 – CONDITIONS FINANCIÈRES :**

**4.1 –** Le loyer ci-après fixé constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail.

Le présent bail est consenti moyennant le loyer principal annuel hors taxes de :

**…………………………… Euros.** **H.T.**

Que le PRENEUR s’oblige à payer à terme échu au BAILLEUR par mensualité de :

**…………………………… Euros. H.T.**

Le premier règlement concerne la période du ……………………  au …………………

**4.2** – A chaque échéance, le PRENEUR réglera, en même temps que le loyer principal, sa participation aux charges et aux taxes visées ci-après au paragraphe **7.5**.

Le BAILLEUR appellera, en même temps que le loyer principal, à chaque échéance les provisions hors taxes suivantes :

* Pour les charges: ……………… Euros HT
* Pour les taxes visées au paragraphe **7.5** : ……………….. Euros HT

Le montant des provisions sur charges pourra être modifié en fonction de l’expérience résultant de l’exploitation de l’immeuble et des obligations légales et administratives.

**4.3** – Si Le BAILLEUR a opté pour l’assujettissement dudit loyer à la TVA, en application de l’article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

**4.4 – CONDITIONS DE PAIEMENT**

Les loyers, charges et provisions telles que définis au paragraphe 4.2, feront l’objet d’un avis d’échéance mensuel émis par le BAILLEUR ou de son mandataire. Ils seront réglés par virement bancaire au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire le dernier jour du mois concerné.

**4.4** – Le loyer est indexé sur l’indice nationale du coût de la construction publié par l’Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 du 4ème trimestre 1953.

Aux termes de la présente clause d’indexation, le loyer sera révisé annuellement, la première révision ayant lieu le **……………………………………….** en fonction des évolutions de l’indice précité, l’indice de référence étant, pour tenir compte du délai de publication des indices, celui du :

**……….. trimestre** **……………….. soit ………………………<valeur de l’indice>**

L’indice courant sera l’indice du **………………..** Trimestre de l’année qui précède l’année de révision.

En cas de suppression de l’indice applicable et de remplacement de celui-ci pour un autre indice, il est entendu que le nouvel indice lui serait de plein droit purement et simplement substitué. En cas de suppression sans remplacement de l’indice applicable, il est entendu que les parties devront convenir du choix d’un nouvel indice. Faute d’accord entre elles sur le choix de cet indice, il est entendu que le choix en sera déterminé par la juridiction compétente, saisie par la partie la plus diligente.

**4.5** – Le non-paiement à son échéance d’un avis quittance entraînera de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard au taux de base bancaire (TBB) majoré de **4 points**, à compter de la date d’échéance ; le montant pourra être, en outre, majoré de frais de procédure. Tout mois commencé sera considéré comme un mois entier.

**4.6 –**Le PRENEUR ne peut prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité ou de suppressions temporaires dues aux réductions des services collectifs tels que l’eau, l’électricité, le téléphone, le chauffage, etc.

**4.7 – DÉPÔT DE GARANTIE :**

Le dépôt de garantie est donné en garantie du paiement du loyer charges et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu’elles résultent de la loi ou des présentes de convention expresse, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable et débiteur.

A titre de nantissement pour sûreté et garantie de l’exécution de toute obligation du présent bail à la charge du PRENEUR, en garantie de l’exécution de toutes obligations ainsi que, en garantie de pouvoir indemniser le BAILLEUR pour frais de procédure, absence de loyers, et frais de recherche d’un nouveau locataire dans l’hypothèse de rupture de bail, le PRENEUR verse au BAILLEUR la somme de **…………………. Euros**en dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts nonobstant tous autres.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR durant toute la durée du bail jusqu’au règlement entier et définitif de toutes sommes et indemnités de quelque nature que ce soit, que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l’expiration du bail et à sa sortie des locaux ;

Le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR après déménagement, établissement de l’état des lieux de sortie et remise des clés, production par le PRENEUR de l’acquit de ses contributions, taxes ou droits quelconques. Toutes les sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt.

Il est expressément convenu qu’en cas d’augmentation de loyer en vertu de la clause d’indexation ci-dessus stipulée, les sommes versées à titre de dépôt de garantie seront augmentées dans la même proportion.

**5 – DURÉE DU BAIL COMMERCIAL :**

**5.1** – Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années consécutives qui commenceront à courir :

**le ………………… pour se terminer le …………………………..**

**5.2** – Il cessera dans les conditions fixées par l’article 5 du décret n° 53960 du 30 septembre 1953, le PRENEUR ayant la faculté de donner congé à l’expiration de chaque période triennale, à charge à lui de prévenir le BAILLEUR de ses intentions par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l’avance.

**6 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

**6.1**– Sauf convention particulière relative à l’exécution de travaux, l’entrée en jouissance des locaux, aura lieu à la date d’effet fixée au paragraphe **5**.

**6.2** – Le PRENEUR entre dans les lieux loués dans leur état actuel qu’il déclare connaître, tous les travaux d’installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et d’assurer indépendamment de celles-ci l’ensemble des réparations qui seraient nécessaires audits locaux pendant le cours du bail à la seule exception de celles qui sont expressément prévues à l’article 606 du Code Civil.

**6.3** – Le PRENEUR fait son affaire personnelle de l’obtention de toutes les autorisations éventuellement nécessaires à son implantation.

**6.4 –** Le PRENEUR fait son affaire personnelle de toute les démarches administratives et techniques au bon fonctionnement de son activité et en vue d’obtenir le branchement de lignes téléphoniques, informatiques ou électriques spéciales et renonce, en conséquence, à invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de retard dans ces branchements.

LE PRENEUR assumera la charge des taxes et redevances relatives aux branchements, aux abonnements et plus largement les taxes et redevances liées à son exploitation.

**6.5 – ÉTAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi en présence des représentants du BAILLEUR et du PRENEUR lors de la prise d’effet du bail et au moment du départ du PRENEUR.

**7- VIE DU BAIL :**

**7.1 Généralités**

**7.1.1**– Le PRENEUR fait son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail, du maintien en conformité des locaux au regard de toutes les réglementations administratives et de police, applicables tant auxdits locaux qu’à l’activité qui y sera exercée.

**7.1.2** – Le PRENEUR se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l’Inspection du Travail, des Commissions d’Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés. Il fera en sorte que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

**7.1.3** – Le PRENEUR s’engage à tenir les lieux loués constamment garnis d’objets mobiliers, matériels pour pouvoir répondre en tout temps, du loyer principal et de ses accessoires ainsi que de l’entière exécution des charges et conditions du bail, et de tenir les lieux constamment en état d’exploitation commerciale active, conformément à l’usage prévu au paragraphe **7.4** ci-après.

**7-2 Entretien des locaux**

**7.2.1** – Le PRENEUR s’engage à entretenir les lieux loués de façon constante et de les rendre en fin de jouissance en parfait état de réparation et d’entretien.

Les luminaires devront être maintenus en parfait état de fonctionnement, les tubes néon, « starters » ou ampoules devant être régulièrement remplacés ne veillant à ce que tous les tubes néon aient toujours la même caractéristique chromatique.

Les radiateurs, chauffe-eau et système de régulation du chauffage, devront être régulièrement entretenus et remplacés si besoin.

Les murs, les plafonds et les sols devant être maintenus propres et exemptes de trous ou de dégradations.

Les fermetures extérieures et intérieures ainsi que les vitrages devant être entretenues en bon état de fonctionnement – graissage et réparation -.

Ces travaux d’entretien seront à la charge du PRENEUR, sans que le BAILLEUR ait à intervenir pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR ne pourra notamment exercer aucun recours contre le BAILLEUR à raison des dégâts causés par des infiltrations d’eau provenant d’un mauvais usage desdits vitrages et fermetures

A défaut d’exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR.

**7.2.2** – Le PRENEUR devra souffrir ou laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer, les travaux de toute nature que le BAILLEUR ferait dans l’immeuble, tous comblements de vides, de cours, de courettes, jours de souffrance dans les murs mitoyens et toutes constructions voisines pouvant diminuer le jour et la vue ainsi que tous travaux d’amélioration, transformations et constructions nouvelles que le BAILLEUR jugeraient convenable de faire exécuter.

Il en sera de même chaque fois qu’un trouble sera le fait de la loi ou de l’autorité administrative.

**7.2.3 –** Le PRENEUR devra souffrir également toutes les sujétions découlant des travaux qu’il serait nécessaire d’effectuer pour l’aménagement des autres locaux situés dans l’immeuble

**7.2.4 –** Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de disposition (suppression ou déplacement de cloisons) ou modification du gros œuvre, percement de murs ou autres sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires, sans avoir souscrit les assurances appropriées et sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR.

Ces travaux seront entièrement exécutés aux frais du PRENEUR sous la surveillance de l’architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Toutes les modifications qui auront été apportées ainsi au gros œuvre, resteront acquises sans indemnité à la fin du bail au BAILLEUR, sauf si ledit BAILLEUR préfère la remise des lieux en leur état primitif aux frais exclusifs du PRENEUR ; il en sera de même pour tous les embellissements et les travaux autres que ceux concernant ce gros œuvre

**7.2.5 –**Le PRENEUR devra jouir des locaux suivant leur destination, telle qu’elle est indiquée ci-dessus. Il en pourra rien faire ou laisser faire par ses préposés qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement par écrit le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations, détériorations et désordres qui viendraient à se produire dans l’immeuble et les locaux loués.

**7.2.6 –** Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l’exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l’entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l’immeuble ; il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet. Le PRENEUR s’interdit d’introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l’immeuble, d’utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit. Le PRENEUR s’interdit toute surcharge des planchers.

**7.2.7 –** Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile en prévenant, sauf cas de force majeur, six jours ouvrables avant la visite. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux et dans les mêmes conditions, les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR .

**7.2.8 –** Le PRENEUR devra faire détruire à ses frais, dès leur apparition, les insectes rongeurs et parasites, sans que le BAILLEUR puisse être recherché à cet égard.

**7-3 Événements aléatoires**.

**7.3.1** – Le PRENEUR devra prendre à sa charge les conséquences de tous accidents, quels qu’ils soient, pouvant survenir soit du fait ou de l’usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudières, conduits de fumée ou de ventilation, radiateurs, appareillage électrique, etc.) dont l’entretien lui incombe.

**7.3.2 –**Le PRENEUR devra faire assurer les locaux loués, les objets mobiliers, et les matériels contre l’incendie, le vol, les risques professionnels de son commerce, les dégâts des eaux, les bris de glaces et généralement tous autres risques liés à l’exploitation de son activité dans les locaux loués, auprès de Compagnies d’Assurances notoirement solvables. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à première demande de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes

**7.3.3** – Le PRENEUR devra procéder à l’installation d’extincteurs portatifs et à des détecteurs de fumée et plus largement à toute installation nécessaire aux normes de sécurités conformément au règlement de l’assemblée plénière des compagnies et des sociétés d’assurance contre l’incendie.

**7.3.4** – Si l’activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR soit pour les voisins ou colocataires de droit ou occasionnels, des surprimes d’assurance, le PRENEUR devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

**7.3.5** – Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le BAILLEUR du fait de la destruction totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises soit du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux, et même, en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce y compris les éléments incorporels attachés audits fonds.

**7.3.6 –** Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les primes d’assurances contractées conformément aux usages, par le BAILLEUR.

**7.3.7 –** Le PRENEUR ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR, dans les cas suivants :

* En cas de vol, cambriolage ou autres acte délictueux, faits et gestes du concierge, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou les dépendances de l’immeuble. En conséquence, le PRENEUR renonce à exercer contre le BAILLEUR, toute action fondée sur l’article 1719-3° du Code Civil, même en cas de faute lourde des gardiens et employés de maison.
* En cas d’interruption dans le service des installations de l’immeuble.
* En cas d’accident pouvant survenir du fait de l’installation desdits services dans les lieux loués.
* Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d’eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc…

**7.3.8** – Le PRENEUR fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

**7.3.9** – D’une manière générale, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

**7-4 Usage des locaux**

**7.4.1 –**Le PRENEUR devra n’avoir dans les lieux loués aucun appareil bruyant, dangereux, ni incommodant, de n’avoir aucun animal, même domestique, qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins, aucune émanation malodorante ne devra provenir des mêmes lieux.

En cas d’utilisation d’instruments ou appareils pouvant produire des “parasites” ou autres troubles pour la réception des ondes ou l’exploitation de réseaux informatiques chez ses voisins, le PRENEUR devra y apporter rapidement remède afin que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet.

**7.4.2** – Le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l’immeuble (dont les parkings) qui devront toujours rester libre d’accès et de passage de son chef.

**7.4.3** – **Véhicules.** Tous les véhicules à moteur ou non (voiture, motos, vélos etc. ; devront stationner sur les emplacements de parking prévus par les présentes et uniquement ceux-là.

**7.4.3 –** Le PRENEUR devra se conformer au règlement de copropriété de l’immeuble dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu’à toutes décisions de l’Assemblée de copropriété.

**7-5 Charges**

**7.5.1 –** Le PRENEUR devra payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives, et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d’enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentation d’impôts pouvant être créées, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, il remboursera au BAILLEUR sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet.

De plus et de convention expresse, il supportera la charge des contributions et taxes foncières et notamment l’impôt foncier, la taxe sur les bureaux ou tout nouvel ou nouveaux impôts ou taxes pouvant leur être substitués ou créés.

**7.5.2 –** Le PRENEUR devra supporter, à compter du jour d’entrée en jouissance, toutes les charges de ville et de police et se soumettra à tous les règlements en vigueur, et, spécialement, aux règles de sa profession.

**7.5.3 –** Le PRENEUR devra supporter la quote-part des charges de copropriété afférentes aux locaux loués : prestations communes, assurances, taxes locatives et taxes diverses, fournitures individuelles, dépenses de fonctionnement de la propriété, entretien, réparations et travaux conservatoires de l’ensemble immobilier et notamment tous frais concernant l’entretien des ascenseurs, chauffage, cours et jardins, ainsi que tous aménagements, mobilier, matériel d’exploitation des parties communes ; il remboursera de même la quote-part des salaires de toutes charges concernant tout le personnel de nettoyage, d’administration, les honoraires du gestionnaire de l’immeuble ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le Syndic, etc., et remboursera au BAILLEUR les sommes relatives aux charges précitées qui auraient pu être avancées par lui, le tout de telle sorte que le loyer ci-devant stipulé dans les présentes soit net de toutes charges pour le BAILLEUR.

**8- RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL :**

**8.1 –Clause Résolutoire**

Il est convenu qu’en cas de défaillance par le PRENEUR d’exécuter une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur – ou dans le paiement d’un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance – le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire 15 jours après une simple mise en demeure d’exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne où à domicile, contenant déclaration par le BAILLEUR se son intention d’user de la présente clause, qui serait demeuré totalement ou partiellement sans effet pendant ce délai.

Si le PRENEUR refusait d’évacuer les lieux, il suffirait pour l’y contraindre sans délai, d’une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l’immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelque soit la clause de non résiliation, le dépôt de garantie dont il est question dans les présentes, demeurera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous les autres.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n’aurait pas été consenti.

**8.2** – Dans le cas de résiliation par le PRENEUR ou de non renouvellement du BAIL à son terme par le BAILLEUR, il ne sera dû au PRENEUR aucune indemnité, en particulier, aucune indemnité d’éviction ou de propriété commerciale.

**8.3** – Si les locaux venaient à être détruits partiellement ou en totalité, pour quelque cause que ce soit, même du fait de la responsabilité du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

**8.4 – OCCUPATION DES LIEUX APRÈS CESSATION OU RÉSILIATION DU BAIL :**

**8.4.1** – Dans le cas de cessation ou de résiliation judiciaire ou autre du présent bail, et si les lieux n’étaient pas restitués au BAILLEUR libres de toute occupation quelconque le jour de la prise d’effet de la cessation ou de la résiliation, le PRENEUR ou ses ayants droits devra verser au BAILLEUR une indemnité d’occupation mensuelle égale au dernier loyer trimestriel dû en vertu de l’application des dispositions du présent bail.

**8.4.2** – Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR d’éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du PRENEUR, de souffrir l’apposition d’écriteaux ou d’affiches à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période ;

**8.4.3** – Le PRENEUR devra spécialement et de convention expresse prévenir le BAILLEUR du jour de son déménagement au moins un mois à l’avance et d’exécuter toutes les réparations à sa charge avant de quitter les lieux ; de remettre les clés le jour de son déménagement, même s’il a lieu avant le jour du terme et ce, sans diminution de loyer. Il est entendu que la remise des clés n’entraînera en aucun cas présomption de renonciation par le BAILLEUR à l’exécution par le PRENEUR d’aucune des obligations lui incombant aux termes des dispositions contractuelles des présentes ou des dispositions législatives ou réglementaires non contraires

**8.4.4 –**Les équipements matériels et installations non fixées à demeure, et qui, de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, à ses frais, à charge pour lui de remettre les lieux en état, si nécessaire, après cet enlèvement.

**9 – ÉVOLUTIONS COMPTABLES ET JURIDIQUES DU PRENEUR :**

**9.1**– Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR, chaque année, au plus tard 60 jours après la clôture de son exercice comptable, une copie des documents objet du dépôt légal auprès du tribunal de commerce : Bilan, compte de résultat, etc.

**9.2 –** Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, les modifications des statuts de sa société (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, etc.)

**9.3 –** Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, dans les formes prévues par l’article 1690 du Code Civil toute fusion ou apport d’actif. En cas d’apport partiel d’actif, la société apporteuse restera garante et répondante solidaire du bénéficiaire de l’apport, du paiement des loyers et charges et de l’exécution des conditions du bail.

**9.4 –** En cas de liquidation ou de règlement judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou de l’Administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées ci-après au paragraphe **9.5.**

**9.5 –** Dans l’hypothèse d’une cession du fonds de commerce ou de l’entreprise du PRENEUR, cette cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé. Les cessionnaires devront s’obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l’exécution des conditions du bail même s’ils étaient amenés à ne plus occuper les locaux. Le présent BAIL sera transmis de facto aux cessionnaires. Le PRENEUR restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l’exécution des conditions de bail.

Une copie exécutoire de l’acte de cession ou un original enregistré devra être remis au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la cession à peine d’une pénalité d’un mois de loyer par mois de retard, le PRENEUR étant tenu de respecter les règles de l’article 1690 du Code Civil.

Tous les frais et droits de la cession, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du PRENEUR.

**9.6** – En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l’exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu’ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

**10- SOUS LOCATION :**

**10.1 –** Le PRENEUR ne pourra mettre à disposition ou laisser occuper les locaux donnés à bail, même temporairement ou partiellement, par quelque personne physique ou morale que ce soit et sous quelque forme de quelque manière et à quelque titre que ce soit (sous-location, prêt à usage, location gérance, mise à disposition gratuite ou onéreuse, etc.) sans l’autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

**10.2** – En cas d’autorisation du BAILLEUR, il sera expressément entendu, sauf convention contraire, que, nonobstant la sous location, mise à disposition ou concession d’un droit d’occupation, les lieux forment matériellement et dans la commune intention des parties, un tout indivisible.

**10.3** – Toute sous location devra avoir lieu par acte sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé.

**10.4** – En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous locataires ou occupants demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR au paiement des loyers, et à l’exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu’ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

**11 – ÉVOLUTION DES PRÉSENTES :**

**11.1** – Toute modification des présentes ne pourrait résulter que d’un document écrit et express sous forme d’acte bilatéral ou d’un échange de courriers, cette modification ne pouvant, en aucun cas, être réduite, de la passivité du BAILLEUR

**11.2** – De même, il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-devant, quelles qu’en puisse être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d’un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

**12 – ÉLECTION DE DOMICILE :**

**12.1** – Pour l’exécution des présentes, chacune des parties fait élection de domicile, pour le BAILLEUR en son siège social et pour le PRENEUR dans les lieux loués.

**12.2** – Toutes difficultés qui pourraient naître entre les parties à l’occasion de l’interprétation ou de l’exécution des présentes seront du ressort du Tribunal de grande instance de Paris.

Fait à ………………, en 2 exemplaires le ………………

**Le PRENEUR**

<Nom du gérant>

<Fonction>

**<Signature précédé de la mention LU ET APPROUVE>**

**Le BAILLEUR**

<Nom du gérant>

<Fonction>

**<Signature précédé de la mention LU ET APPROUVE>**