

BAIL DÉROGATOIRE DE COURTE DURÉE

(art. L.145-5 du Code de commerce)

Conformément à l'article L. 145-5 du Code de commerce, les parties conviennent déroger aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut général des baux commerciaux.

Le présent contrat de bail est composé de conditions particulières et de conditions générales. En cas de contradiction entre les conditions particulières et les conditions générales, les conditions particulières primeront.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- [nom et prénom ou raison sociale du bailleur / adresse du domicile ou du siège social / nom et prénom du représentant dûment habilité] :

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

désigné (s) ci-après « **le Bailleur** » ;

- [raison sociale du preneur / adresse du siège social / nom et prénom du représentant dûment habilité] :

.....
.....

désigné (s) ci-après « **le Locataire** » ;

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location des locaux et équipements ainsi déterminés :

A. Identification des Lieux Loués

- Localisation des locaux [adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :

.....

- Nombre de pièces principales :

- Superficie : m²

- Dépendances [cave, garage, grenier, parking, cour, etc.] :

.....

Le cas échéant, si les Lieux Loués font partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété :

- Numéros des lots de copropriété concernés :

- Tantièmes des lots de copropriété concernés :

B. Destination des locaux

LOCAUX À USAGE [COMMERCIAL / DE BUREAUX / ARTISANAL / INDUSTRIEL] :

Le LOCATAIRE s'engage à ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité suivante :

.....

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat :

B. Durée du contrat : années fermes, entières et consécutives, à compter de la date de prise d'effet

C. Date de fin du contrat :

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial et exigibilité :

Montant du loyer **annuel** hors charges et hors taxes (en toutes lettres) :

.....

Le loyer sera payable en quatre termes égaux, par trimestre et d'avance, les premiers du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, au domicile du BAILLEUR.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période concernée.

2° Modalités d'indexation :

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. L'indice de référence choisi est le dernier publié à la date de signature du présent contrat. Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

B. Charges récupérables

Le Locataire devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble selon la répartition exposée dans les conditions générales du présent contrat. La liste des charges refacturables au Locataire est détaillée aux conditions générales.

C. Provision sur charges

Le cas échéant, le LOCATAIRE s'oblige dès à présent à payer, en même temps que chaque terme du loyer, une provision sur les charges selon le montant indiqué au présent contrat. Cette provision sera régularisée une fois par an en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent.

Montant **trimestriel** des provisions sur charges (en toutes lettres) :

.....

D. TVA

A la signature des présentes, le montant du loyer est :

- ☐ Soumis de plein droit au régime de la TVA au taux légal en vigueur ;
- ☐ Soumis sur option du Bailleur au régime de la TVA au taux légal en vigueur, option que le Locataire accepte expressément ;
- ☐ Non soumis au régime de la TVA.

Le cas échéant, le Locataire s'oblige à payer au Bailleur ladite taxe à chacun de ses règlements.

V. Garanties

A titre de dépôt de garantie, le Locataire verse ce jour au Bailleur une somme de (en toutes lettres) :

.....

représentant mois de loyer hors charges.

Il est convenu et accepté que le dépôt de garantie n'excèdera pas trois mois de loyer hors charges.

VI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- État des risques
- Note à l'égard des éventuels sinistres antérieurs dus aux risques naturels, miniers et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des lieux d'entrée
- Le cas échéant, règlement de copropriété

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

1. DÉROGATION AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Le Bailleur donne à bail dans les conditions prévues à l'article L.145-5 du Code de commerce et par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux régi par les dispositions des articles L. 145- 1 et suivants, R. 145-1 et suivants et D. 145-12 et suivants du Code de commerce et aux dispositions non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, au Locataire, qui accepte, les Locaux Loués ci-après désignés à l'article 2° des Conditions Particulières. Le bail est par ailleurs régi par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

2. DÉSIGNATION DES LOCAUX

Le Locataire déclare parfaitement connaître les locaux objets du présent bail pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

En conséquence, le Locataire ne pourra solliciter du Bailleur ni travaux de réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires (notamment en matière de sécurité, d'accessibilité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation applicable) ni d'autres travaux ; lesdits travaux devant être réalisés par le Locataire, à ses frais, dans les conditions prévues à l'article 16 des conditions générales.

Toute erreur dans la désignation des locaux ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation du loyer.

3. DESTINATION DES LOCAUX

Le Locataire s'engage à n'exercer au sein des locaux que l'activité décrite à l'article II. B. « *Destination des locaux* » des conditions particulières. L'exercice de toute autre activité constituera une infraction susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutoire prévue à l'article 21. « *Clause résolutoire* » des conditions générales.

4. RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Respect par le Locataire de la réglementation applicable à l'activité exercée au sein des locaux

L'exercice par le Locataire de l'activité visée à l'article II. B. « *Destination des locaux* » des conditions particulières, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention ni du maintien des autorisations nécessaires à quelque titre que ce soit (autorisations administratives ou toute autre autorisation requise).

En conséquence, à compter de la date de prise d'effet du contrat, le Locataire fera son affaire personnelle, et sous sa seule responsabilité, de l'obtention et du maintien à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité au sein des locaux loués.

Il est également convenu que, au cas où l'administration, viendrait à exiger, à un moment quelconque, une modification des locaux qui serait inhérente à l'activité du Locataire, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Locataire.

L'exercice de l'activité du Locataire ne devra donner lieu à aucune réclamation ou plainte des autres occupants, voisins ou tiers. Le Locataire fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur de manière que ce dernier ne puisse jamais être inquiété et soit garanti de toutes les conséquences en résultant.

Le Locataire devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du Bail à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux locaux (voirie, sécurité, police, hygiène, réglementation du travail, réglementation environnementale, réglementation ERP, réglementation PMR, et toute autre réglementation applicable aux locaux) de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Locataire de la réglementation applicable.

Le Locataire devra également respecter l'affectation administrative des locaux.

Respect par le Locataire de la réglementation applicable à l'immeuble au sein duquel se trouvent les locaux

Le Locataire s'oblige à respecter l'ensemble des documents régissant l'immeuble au sein duquel se trouvent les locaux loués (règlement de copropriété/ASL/AFUL, règlement intérieur ou assimilé) existants ou futurs (sous réserve de leur communication préalable au Locataire). Toute modification aux documents existants ou toute mise en place d'un nouveau règlement sera portée à la connaissance du Locataire par tous moyens, qui sera dès lors tenu de s'y conformer.

5. CONGÉ - RENOUVELLEMENT

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme précisée à l'article « *III. Date de prise d'effet et durée du contrat* » des conditions particulières, expirant à la date précisée à l'article « *III. Date de prise d'effet et durée du contrat* » des conditions particulières et qui commenceront à courir à la date d'effet précisée à l'article « *III. Date de prise d'effet et durée du contrat* » des conditions particulières.

Congé

La durée du présent bail étant une durée ferme, aucune des Parties ne pourra mettre fin au présent bail avant l'expiration du délai convenu à l'article « *III. Date de prise d'effet et durée du contrat* » des conditions particulières.

Renouvellement

La durée du présent bail ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera une fois le contrat arrivé à son terme, même à défaut de dénonciation pour cette date.

Il pourra toutefois être renouvelé, d'un commun accord entre les Parties, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de trois (3) années à compter de sa date d'effet initiale.

Le Locataire ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après l'échéance du bail. En conséquence, à l'expiration du contrat, ou de ses éventuels renouvellements, le Locataire s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit (le Bailleur ayant, par les stipulations des présentes, manifesté son expresse opposition à ce maintien dans les locaux).

A défaut de libération des locaux à l'expiration de la durée du bail, le Locataire sera considéré comme occupant sans droit ni titre et pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est situé le Local, statuant en matière de référés, son ordonnance serait en conséquence exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le Locataire serait alors redevable de l'indemnité d'occupation prévue par l'article 20 des conditions générales jusqu'à la date de libération effective des locaux, sans préjudice du droit du Bailleur de demander une indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

Il est entendu entre les parties que l'échéance du présent bail, conformément aux dispositions de l'article 1737 du Code Civil, vaut congé, que le présent bail prendra donc fin de plein droit et sans formalités à ladite échéance.

Si bon semble au Bailleur, il délivrera au Locataire un congé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un (1) mois avant la date d'expiration du bail.

Il est expressément convenu que la présente location ne pourra en aucun cas conférer au Locataire la propriété commerciale des locaux loués ; ladite location étant soumise aux seules dispositions du droit commun relatives aux baux et notamment aux Articles 1714 à 1762 du Code civil telles que modifiées par les présentes.

6. CESSION - SOUS-LOCATION

Cession

Le Locataire ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation.

Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, sauf autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur.

Le Locataire occupera personnellement les locaux. Il s'interdit de sous-louer ou de prêter à des tiers, tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.

Location-Gérance

Le Locataire ne pourra pas mettre son fonds de commerce (dans le cas où il existerait) en gérance libre, en tout ou partie, mais sera tenu de l'exploiter personnellement.

7. ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Locataire ou par un tiers mandaté par eux et joint au présent bail lors de la prise de possession des locaux par le Locataire. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de la restitution des locaux par le Locataire.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire.

8. INDEXATION

A compter de la date de prise d'effet du contrat (telle que précisée par l'article III. A. « *Date de prise d'effet du contrat* » des conditions particulières), le loyer sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, chaque année à la date de révision (telle que précisée par l'article IV. A. 2. « *Modalités d'indexation* » des conditions particulières).

L'indexation s'effectuera en fonction de la variation de l'indice précisé à l'article IV. A. 2. « *Modalités d'indexation* » des conditions particulières par application de la formule suivante : $\text{Loyer indexé} = \text{Loyer de référence} \times (\text{indice de comparaison} / \text{indice de référence})$

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer référence, le loyer en vigueur au jour de l'indexation ;
- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail ;
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer en vigueur au moment de l'indexation ;
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer ;
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement indexé le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les parties ;
- et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties.

Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir un indice légalement utilisable dans les baux.

Il est précisé que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de la volonté de contracter du Bailleur, sans laquelle il n'aurait pas consenti le présent Bail, ce que le Locataire reconnaît et accepte.

9. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Jouissance

Le Locataire s'engage à :

- ne pouvoir rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage ;
- tenir les locaux loués suffisamment garnis (mobilier, matériel, marchandise) pour répondre à tout moment du paiement des loyers et ses accessoires ;
- satisfaire à toutes les charges de ville, de police et à se conformer à ses frais à toutes prescriptions d'hygiène et autres, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- se conformer, pour l'exécution de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives ;
- ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance ;
- ne rien entreposer dans les voies de passage et parties communes ou dans les voies y conduisant ;
- de manière générale, le Locataire devra exploiter les locaux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, honorablement et paisiblement pour l'usage exclusif mentionné aux conditions particulières, de façon raisonnable et fera en conséquence son affaire personnelle et garantira le Bailleur de tous les griefs qui seraient faits à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété.

Enseigne et autres installations extérieures

Toute installation de plaques, d'enseignes (lumineuses ou non), banderole, stores, ou installations quelconques (marquises, auvents, stores, ou toute autre installation extérieure) est subordonnée à l'agrément exprès et préalable du Bailleur, et le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives (ou autres) requises à cet effet.

Le Locataire devra faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de l'obtention préalable de tout accord ou autorisation nécessaires à ces installations, qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre, de manière à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse en aucun cas être recherchée sur ce point. Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces installations ou de leur remplacement

10. VISITE DES LOCAUX LOUÉS

Le Locataire devra laisser le Bailleur, ainsi que toute personne munie d'une autorisation de ce dernier, pénétrer dans les locaux, sous réserve d'un préavis de 48 heures (sauf urgence), étant entendu que le Bailleur veillera à perturber le moins possible l'activité du Locataire.

Le Locataire devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires, accompagnés du Bailleur, pendant les 3 derniers mois du Bail, tous les jours ouvrables, de 9 heures à 18 heures, sous réserve d'un préavis raisonnable.

En cas de mise en vente des locaux, le Locataire devra également laisser visiter les locaux par les candidats acquéreurs, accompagnés du Bailleur, tous les jours ouvrables, de 9 heures à 18 heures, sous réserve d'un préavis raisonnable.

Dans les trois (3) mois précédant l'expiration du Bail ou, en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

11. ASSURANCES – RESPONSABILITÉ

Assurances du Locataire

Le Locataire s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie française notoirement solvable.

Le Locataire devra pouvoir justifier à la moindre requête du Bailleur de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.

Enfin, dans le cas où activité exercée par le Locataire entraînerait pour le Bailleur ou pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le Locataire devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Assurance du Bailleur

Le Bailleur assurera les locaux de manière à leur assurer la protection la plus adaptée.

Cette assurance sera souscrite pour la valeur de remplacement des locaux.

Le Bailleur fera également garantir les conséquences de sa responsabilité civile de propriétaire en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes s'il y a lieu, ainsi que des activités de son personnel en charge de ces mêmes parties communes s'il y a lieu.

Recours

Le Locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Locataire pourrait être victime dans Les locaux. Le Locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, le Locataire renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,
- en cas d'accidents survenant dans les locaux ou du fait des locaux, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché pour cela.

12. CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER

D'un commun accord entre les Parties, le Bail est considéré comme étant net de toutes charges pour le Bailleur, à l'exception des charges non refacturables au Locataire telles que limitativement énumérées au point « A. Charges incombant au Bailleur » ci-dessous.

A. Charges incombant au Bailleur

Les charges incombant au Bailleur, à l'exclusion de toutes autres, sont les suivantes :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des locaux loués perçus au titre du présent bail ;
- les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants de l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués (le cas échéant).

B. Charges générales incombant au Locataire

Dans l'hypothèse où le Locataire ne supporterait pas directement les charges ci-après et/ou dans l'hypothèse où les locaux ne seraient pas totalement indépendants du reste de l'immeuble, de sorte que le Locataire aurait l'usage et/ou l'utilité de tout ou partie de celui-ci et/ou de ses équipements, les charges incombant au Locataire et que ce dernier remboursera au Bailleur, en sus du paiement du loyer, sont les suivantes :

- le coût de toutes prestations, de toutes dépenses d'exploitation, d'entretien, y compris de gros entretien au sens de l'article 605 du Code civil, de réparation, de remplacement quel qu'il soit, gros ou menus, des frais afférents à la sécurité, des travaux de mise en conformité et de mise aux normes à la réglementation en vigueur ou à toute nouvelle réglementation, afférents aux locaux et aux parties communes de l'immeuble, ainsi qu'à leurs équipements de toute nature ;
- les frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les frais et honoraires de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage et tous autres frais et honoraires normalement compris dans un marché de travaux ;
- les charges et travaux ci-dessus, quand bien même ces dépenses seraient rendues nécessaires par suite de vétusté ou par un cas de force majeure et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil ;
- les charges et travaux ci-dessus, quand bien même ces dépenses seraient imposées par l'administration à la suite d'une injonction ;
- les travaux de rénovation et/ou d'amélioration de l'immeuble réalisés par le Bailleur en vue d'améliorer la performance (notamment environnementale) de l'immeuble et/ou les prestations offertes à l'ensemble des locataires et/ou dans l'intérêt général de ces derniers ;
- les charges et travaux ci-dessus comprennent le cas échéant les charges de copropriété, les charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL et, plus généralement, les charges, travaux et dépenses exposés par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'immeuble.

En conséquence, le Locataire remboursera au Bailleur sa quote-part des coûts ci-dessus exposés au titre des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances énumérées au point « *C. Inventaire des catégories de charges et travaux* » ci-dessous, sans que cette énumération ne constitue pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-après visées.

A toutes fins utiles, il est précisé que la quote-part de charges due par Locataire sera déterminée en fonction de la surface des locaux (incluant, le cas échéant, la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux) par rapport à la surface totale de l'immeuble au sein duquel les locaux sont situés.

C. Inventaire des catégories de charges et travaux

Le Locataire supportera les coûts énumérés au point « *B. Charges générales incombant au Locataire* » de l'article 12 des conditions générales ci-dessus concernant les catégories de charges, impôts, taxes et redevances suivants (si applicable aux locaux) :

- a) les parties communes extérieures (en ce compris toitures, terrasses, façades, vitrages, voiries et aires de livraison des parties communes) et intérieures, en ce compris des parkings, y compris tous frais associés ;
- b) les installations et/ou équipements, menus ou gros, des locaux et/ou de dont, notamment, sans que cette énumération ne soit limitative, les ascenseurs, le système de chauffage, les pompes à chaleur, les installations de rafraîchissement et/ou de renouvellement d'air, de désenfumage, les groupes froids, les centrales de traitement d'air, le système de climatisation, la gestion technique centralisée, les portes, les barrières automatiques, l'installation téléphonique commune, ainsi que le réseau de fibre optique, l'éclairage des parties communes, l'installation d'eau chaude et d'eau froide, l'installation électrique, le système de sécurité incendie, les installations et équipements de sécurité, de contrôle d'accès, etc.
- c) les frais de nettoyage et/ou de ravalement et/ou de réfections extérieures de la façade (remplacement des vitrages, des joints d'étanchéité, etc...) de l'immeuble prescrits ou non par l'administration, à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du Bailleur ;
- d) les contrôles réglementaires et/ou périodiques et les travaux consécutifs ;
- e) les éléments de second œuvre (revêtement de sol, muraux, plafonds, etc.) des parties communes ou espaces communs ;

- f) toutes dépenses d'aménagement, de décoration, de mobilier, de matériel d'exploitation concernant les parties communes et les locaux communs en général, en ce compris les frais d'acquisition, d'entretien et de renouvellement de la décoration végétale, du petit mobilier ainsi que des espaces verts ;
- g) toutes dépenses afférentes aux services proposés aux locataires de l'immeuble tels que conciergerie, auditorium, espaces connectés, salle de sport, espace de réunion collectifs/partagés, connexion internet... ;
- h) les frais d'exploitation, en ce compris les frais d'acquisition, d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble ;
- i) les charges inhérentes à la gestion des équipements d'intérêt communs compris dans l'éventuelle division en volume dans laquelle est comprise l'immeuble ;
- j) les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des équipements et installations techniques de l'immeuble ;
- k) les frais afférents au matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations ;
- l) les frais de dératisation, de désinfection, dénidification et de désinsectisation des parties communes ;
- m) les frais de collecte, de stockage et d'élimination des déchets communs ;

n) Charges au titre du personnel affecté à l'immeuble

Les prestations communes, frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales et toutes autres charges concernant le personnel affecté à l'immeuble ou en charge de services et prestations listés au nombre des charges récupérables (dont, notamment, les gardiens, personnel de nettoyage, d'exploitation, d'administration, personnel de sécurité, hôtesse d'accueil, standard téléphonique), ainsi des prestataires extérieurs auxquels sont confiés l'un ou l'autre des postes de charges ci-dessus énumérés.

o) Honoraires

Les honoraires de gestion technique et/ou administrative de l'immeuble et des locaux sont refacturés au Locataire.

Ces honoraires de gestion technique et/ou administrative ne comprennent pas les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des locaux ou de l'immeuble faisant l'objet du bail, lesquels resteront à la charge du Bailleur.

p) Charges au titre de l'assurance de l'immeuble et de la gestion des sinistres

- les primes et éventuelles surprimes des polices d'assurance du Bailleur.
- le coût de gestion des sinistres par un salarié interne ou un prestataire externe.

q) Charges liées à la performance environnementale de l'immeuble et des locaux – Elimination des déchets

- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales.
- les frais engagés pour mettre l'immeuble en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique.
- les frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'immeuble.
- les frais de collecte, d'enlèvement et de traitement des déchets communs, en ce compris ceux de location de compacteurs et/ou containers, y compris les taxes y afférentes.

r) Charges liées aux fluides

Consommations de fluides des parties communes et équipements communs (eau, électricité, gaz ou fuel).

s) Charges liées au chauffage – climatisation

- appareils de production et de distribution de chaleur ou de froid tant dans les parties privatives que dans les parties communes ;
- vérifications périodiques des installations correspondantes et les travaux consécutifs à ces vérifications ;
- consommations spécifiques à ces installations ;
- dépenses liées à un contrat spécifique passé avec un concessionnaire pour la production et/ou la distribution de chaud ou froid.

t) Charges d'électricité - éclairage

- équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité ;
- pour les installations d'électricité de secours, contrat de fourniture d'électricité de secours, fonctionnement, entretien, vérifications réglementaires des équipements de production d'électricité, maintenance des réseaux, consommation d'énergies.
- remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, entretien et réparation des installations électriques quelle qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes ;
- dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques ;
- la pose, la location, l'entretien (y compris les réparations de toute nature et remplacements) et les relevés des compteurs divisionnaires le cas échéant.

u) Charges d'ascenseurs, monte-charges, nacelles

- les redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charges, ainsi que le coût de l'entretien et de la maintenance tant préventive que corrective, en ce compris le coût des contrôles réglementaires et des travaux consécutifs ;
- les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien, de remplacement (y compris les réparations de toute nature et remplacements partiels ou intégral).

v) Charges eau/VRD/Canalisations

- les frais de location, d'entretien et de relevés de compteurs communs ou privés.
- les frais d'entretien et/ou de remplacement des réseaux d'évacuation des eaux usées, des eaux vannes ou pluviales, y compris tuyauterie, vidange des bacs, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux, canalisations, pompes de relevage.
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de la robinetterie.

w) Taxes et redevances

Si les impôts, taxes et redevances n'étaient pas acquittés par le Locataire à première demande du Bailleur dans les conditions du point « *E. Contributions, impôts et taxes* » de l'article 12 des conditions générales ci-après, ils le seront au titre des charges régulièrement appelées auprès du Locataire dans les conditions des présentes, au vu de la liste desdits impôts, taxes et redevances figurant au dit point « *E. Contributions, impôts et taxes* » de l'article 12 des conditions générales.

Cet inventaire présente un caractère précis et, à ce jour, limitatif. En cours de Bail, le Bailleur pourra toutefois à tout moment informer le Locataire, préalablement à toute refacturation, des charges impôts, taxes et redevance nouveaux qui seront remboursables par lui en totalité à hauteur de sa quote-part.

D. Charges privatives incombant au Locataire

Le Locataire supportera directement ses charges privatives (dépenses courantes d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité, de tous autres fluides, etc.). Néanmoins, si tout ou partie de ces charges privatives devaient être supportées directement par le Bailleur, le Locataire remboursera, en sus de sa participation dans les charges générales susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables.

Dans le cas où les compteurs seraient communs à un ensemble de locaux, le coût serait réparti entre lesdits locaux au prorata des surfaces exploitées par les locataires.

E. Contributions, impôts et taxes

Le Locataire acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires, et aux mêmes périodes que celui-ci, le montant de la TVA y afférent (dans le cas où le bail serait assujéti à la TVA), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. Si les locaux, initialement assujéti à la TVA, n'étaient plus assujéti à la TVA en cours de bail, le loyer suivra le régime fiscal des locaux.

Le Locataire acquittera les contributions personnelles mobilières, les taxes locatives, la cotisation foncière des entreprises (CFE) auxquelles il est assujéti et tous autres impôts dont il est redevable et dont le Bailleur est ou pourrait être tenu en lieu et place du Locataire à un titre quelconque, et justifiera de leur paiement sur demande du Bailleur.

En outre, le Locataire remboursera au Bailleur la taxe foncière afférente aux locaux et à l'immeuble (le cas échéant, dans la limite de la quote-part applicable), les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe annuelle sur les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les aires de stationnement (si applicable), la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement (si applicable), toute redevance ou taxe ou impôts liés à l'existence et/ou à l'utilisation des parkings, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public « Société du Grand Paris » (si applicable) et, plus généralement, toutes impositions, redevances ou taxes (actuelles ou futures) liées à l'usage des locaux ou à un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement. La quote-part due par Locataire sera déterminée en fonction de la surface des locaux et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux (le cas échéant).

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national qui pourrait être créé correspondant aux locaux, lié à l'usage des locaux ou à un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement.

En cas de départ ou d'arrivée en cours d'année, le Locataire acquittera tous impôts et taxes au *pro rata temporis* de son occupation des locaux sur l'année considérée.

En cours de bail, le Bailleur informera le Locataire des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au Locataire.

Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes des paragraphes ci-dessus, sont à la charge du Locataire, feront soit l'objet d'un appel de charges, soit l'objet d'une facturation complémentaire distincte de la provision pour charges, dont le montant sera exigible, au plus tard, dans les quinze (15) jours de la facturation envoyée au Locataire.

13. DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

14. DÉPÔT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le Locataire verse ce jour au Bailleur une somme égale à un (1) trimestre de loyer, conformément au montant indiqué dans les conditions particulières.

Conformément à la législation en vigueur, il ne sera pas productif d'intérêts.

Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail, elle pourra être utilisée par le Bailleur en cas de défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges et accessoires, de l'indemnité d'occupation par le Locataire, ou encore afin de financer les travaux de remise en état des locaux postérieurement à leur restitution par le Locataire. Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du contrat et sera restitué au Locataire en fin de jouissance, dans les 3 mois après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.

En aucun cas, le Locataire ne pourra choisir d'imputer le montant du dépôt de garantie sur les derniers mois de loyer.

Il est expressément convenu et accepté qu'en cas d'augmentation du montant du loyer, le montant du dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement à cette augmentation, le Locataire s'obligeant au versement de ce complément dès réception de la demande qui lui en sera faite par le Bailleur.

En cas de procédure collective du Locataire, le dépôt de garantie s'imputera automatiquement sur l'ensemble des créances antérieures, le solde éventuel s'imputant sur les créances postérieures.

En cas de compensation dans le cadre d'une procédure collective, le Locataire et le cas échéant l'administrateur ou le liquidateur judiciaire, seront tenus de compléter ou de reconstituer à première demande du Bailleur le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus dans le Bail.

15. ENTRETIEN, RÉPARATION ET MISE AUX NORMES DES LOCAUX PAR LE LOCATAIRE

Le Locataire devra entretenir les locaux (à titre indicatif et sans que cette liste ne soit limitative, toutes fermetures, portes, vitrages, devanture, menuiseries, serrures, sols, revêtements, cheminées, canalisations, robinetterie, installations électriques ou sanitaires, installations techniques et notamment installations de climatisation, de chauffage, de plomberie, d'électricité, les revêtements, électricité, etc.) en bon état de réparations de toute nature et de propreté, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels et réaliser tous travaux relatifs aux locaux, résultant :

- soit d'entretien, de ravalement, de réfection, de réparations;
- soit de mise aux normes des locaux, des équipements et des installations actuels et à venir ;
- soit de renouvellement, de remplacement, de réfection, de création, d'améliorations ou de rénovations ;
- soit de travaux de second œuvre ;

et ce même si les travaux, quelque soient les ouvrages ou équipements qu'ils concernent, visés ci-dessus sont justifiés par la réglementation applicables aux locaux loués en vigueur et/ou à venir, et/ou par la performance environnementale et le développement durable, et/ou résultent d'une injonction administrative ou municipale ou quelque autorité que ce soit, et concernant, sans que cette liste ne soit limitative la sécurité, la police, l'hygiène, le développement durable, la performance environnementale, la réglementation du travail, les Établissements Recevant du Public (ERP), les accès aux personnes à mobilité réduite (PMR), les servitudes passives et actives pouvant grever l'immeuble, ainsi que les frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus.

Le Locataire supportera en outre le coût d'entretien et de réparation de l'ensemble des équipements installés dans les locaux loués, de leur modification, de leur remplacement ou de leur renouvellement, les frais de contrôle et de vérification réglementaire. Dans le cas où les locaux loués comporteraient une chaudière, le Locataire s'engage à souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifié, à ses frais exclusifs, et à en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur.

Le Locataire devra informer dès qu'il en a connaissance, le Bailleur de tout sinistre ou dégradation au sein des locaux loués ou de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou dégradation et d'être notamment responsable vis-à-vis du Bailleur du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le Locataire ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès du Bailleur.

16. MODALITÉS DE RÉALISATION DES TRAVAUX DANS LES LOCAUX PAR LE LOCATAIRE

Le Locataire ne pourra effectuer dans les locaux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction ou adjonction, aucune extension ou modification de la surface des locaux loués et, plus généralement, aucune modification des installations d'origine de

même que toute intervention en façade des locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur à qui un dossier descriptif détaillé devra être préalablement transmis.

Le Bailleur pourra, si bon lui semble, refuser ou conditionner son acceptation au respect par le Locataire de certaines conditions.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les locaux loués soient immédiatement remis, aux frais du Locataire, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent Bail ou de la réglementation applicable.

En cas d'autorisation du Bailleur, le Locataire devra réaliser lesdits travaux à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité exclusive, dans le respect de la réglementation applicable, à charge pour le Locataire d'obtenir toute autorisation (administrative ou autre) requise pour la réalisation de ses travaux. Le Locataire devra également souscrire toute assurance qui serait requise pour la réalisation desdits travaux.

17. SORT DES TRAVAUX DU LOCATAIRE À L'ISSUE DU BAIL

Tous les aménagements, travaux, embellissements, installations et constructions quelconques, faits par le Locataire en cours de bail, deviendront, sans indemnité, à l'expiration de la durée du bail, ou lors du départ du Locataire en cas de résiliation anticipée du Bail, la propriété du Bailleur qui se réserve toutefois le droit d'exiger, même si ces derniers avaient été expressément autorisés, la remise des locaux loués, en tout ou partie, dans leur état primitif, le tout aux frais du Locataire.

18. TRAVAUX EXÉCUTES PAR LE BAILLEUR EN COURS DE BAIL

Le Locataire souffrira sans indemnité ni réduction de loyer quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 40 jours, toutes réparations et tous travaux, urgents ou non, que le Bailleur pourrait faire exécuter dans l'immeuble ou ses abords extérieurs ou dans les locaux loués et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne occasionnée au Locataire pendant la réalisation des réparations et travaux.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Bailleur, aura la faculté, pendant la durée du Bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Locataire, d'apporter tout changement, d'effectuer toute extension ou modification temporaire ou définitive des parties communes, de modifier ou supprimer tout accès, ainsi que toutes modifications des prestations de l'immeuble ou des locaux loués.

19. RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS

Le Locataire devra rendre les locaux loués en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du bail, et les restituer dans leur état initial, libres de tout mobilier, matériel et stock et agencements, sans les aménagements qu'il a réalisés, le tout à ses frais exclusifs ; le Bailleur pouvant, si bon lui semble, faire accession aux travaux et aménagements réalisés par le Locataire en fin de jouissance et sans indemnité.

Le Locataire devra préalablement à tout enlèvement même partiel de mobilier, matériel, stock, agencements et aménagements, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

A la date communiquée préalablement par le Bailleur au Locataire, il sera procédé contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Locataire ou un tiers mandaté par eux, sur convocation du Bailleur, au constat de l'état des locaux loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Locataire. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire.

Dans l'hypothèse où le Locataire ne réaliserait ou n'achèverait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur fera dresser l'état des lieux, qui sera considéré de convention expresse entre les parties comme contradictoire, et fera chiffrer le montant desdites réparations.

Dans ce cas, lesdites réparations seront réalisées par le Bailleur, aux frais du Locataire, ce dernier étant également sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation établie conformément à l'article

20 des conditions générales, calculée *prorata temporis* pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Locataire au-delà de l'expiration du Bail.

20. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

De la prise d'effet de la résiliation du bail jusqu'à la reprise des locaux par le Bailleur, le Locataire sera débiteur de plein droit, *prorata temporis*, d'une indemnité d'occupation forfaitaire, non révisable, et définitive égale à 1,5 fois le dernier loyer annuel exigible, auquel s'ajouteront les charges, impôts, taxes et plus généralement tous accessoires du loyer dus par le Locataire au titre du Bail (y compris la TVA, le cas échéant).

21. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance, non seulement de tout ou partie d'un seul terme de loyer et/ou d'indemnités d'occupation et/ou de complément de dépôt de garantie et/ou de charges, taxes et, plus généralement, de tous accessoires du loyer, mais aussi à défaut de remise au Bailleur des attestations d'assurances, mais encore à défaut de réalisation, par le Locataire, des travaux qui lui incombent et qui sont nécessaires à la sécurité et/ou à la solidité des locaux, comme aussi à défaut d'exécution d'une des clauses du présent Bail (en ce compris, notamment, la clause relative à la destination des locaux) ou d'infraction aux lois et règlements en vigueur et un (1) mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause demeuré(e) infructueux, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution ultérieure au délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité, le Juge des Référé étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Locataire, le tout sous réserve de dommages et intérêts.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous les frais de levée d'état et de notification, s'ils sont nécessaires, resteront à la charge du Locataire et seront considérés comme accessoires du loyer.

En cas de résiliation fautive du Bail du fait du Locataire pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

22. CLAUSE PÉNALE

A titre de clause pénale, le Locataire accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au Bailleur une somme égale à 10% des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées.

La présente clause pénale sera applicable automatiquement et de plein droit, sans qu'une mise en demeure préalable ne soit requise, le tout sans préjudice de la possibilité pour le Bailleur de mettre en œuvre la clause résolutoire prévue aux conditions particulières du présent bail.

23. ÉLECTION DE DOMICILE

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

- le Bailleur : à l'adresse indiquée en comparution du bail.
- le Locataire : à l'adresse des locaux loués.

24. IMPRÉVISION

Les parties déclarent avoir pleinement connaissance de l'étendue des obligations qui leur incombent au titre du présent bail, qui seront de rigueur en toutes circonstances pour toute la durée du bail. Par dérogation à l'article 1195 du Code civil, les parties reconnaissent accepter les risques liés à d'éventuels aléas survenant ultérieurement à la conclusion du bail et confirment qu'un éventuel changement de circonstances imprévisible au sens de cet article ne pourra entraîner ni une renégociation du bail ni sa résiliation.

25. DIAGNOSTICS

- Diagnostic Technique Amiante

Dans le cas où les locaux seraient situés dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, le Bailleur met à disposition du Locataire, sur simple demande de ce dernier, le dossier de diagnostic technique amiante (DTA).

- **Etat des Risques** (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)

Le Bailleur annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser les locaux au regard de ces risques. Le Locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le Bailleur. A toutes fins utiles, il est précisé que l'état des risques a été remis au Locataire lors de la première visite des locaux.

- **Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle, minière ou technologique**

Le cas échéant, le Bailleur annexe aux présentes une note écrite indiquant les éventuelles causes de sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

- **Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Le Bailleur annexe aux présentes un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE) établi par un diagnostiqueur certifié.

26. CAPACITÉ

Les personnes ci-dessus identifiées déclarent avoir toute capacité à signer le présent bail.

* *

*

Fait le [date], à [lieu],

en exemplaires originaux,

Signature du bailleur

Signature du locataire