

BAIL COMMERCIAL DE COURTE DUREE

ENTRES LES SOUSIGNES

- Mr. & Mme

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une Part,

ET

Dont le siège social est Immatriculé au
Registre du Commerce et des sociétés
Représenté au présent par son Président Sous le Numéros

Ci-après dénommée "Le Preneur"

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire de locaux: et déclare avoir respecté la législation inhérente aux règles d'urbanisme notamment sur la destination et sur l'affectation des locaux à usage de location de courte durée.

Le Preneur s'est déclaré intéresser à prendre en location commerciale de courte durée, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT

Article 1 – BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre précaire et non renouvelable, conformément aux dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Article 2 – DESIGNATION

Appartement d'une surface de

Le Preneur déclarant avoir visité et examiné les lieux et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire.

Article 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

Etat des risques naturels et technologiques :

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Le Preneur déclare avoir parfaitement connaissance de cette situation et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

Annexe environnementale :

Est annexée au présent bail "l'annexe environnementale" prévue par l'article L. 125-9 du Code de l'environnement.

Cette annexe comprend les éléments suivants, fournis par le Bailleur :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités du bâtiment;
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation;
- les consommations annuelles des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- la quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Elle comprend en outre les éléments suivants, fournis par le Preneur :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation;
- les consommations annuelles des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués, si le Preneur en assure le traitement, et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Le Preneur et le Bailleur s'engagent à se communiquer mutuellement toute information utile relative aux consommations énergétiques des locaux loués et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des locaux loués.

Sur la base de ce bilan, les parties s'engageront sur un programme d'action visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

Article 4 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de six mois commençant à courir à compter du 20 Janvier 2020 pour se terminer le 21 Juillet 2020.

Le bail se reconduira ensuite de manière tacite pour une même durée de six mois. Il est accordé à chacune des parties une faculté de résiliation sous réserve de respecter un préavis de 3 mois avant la date anniversaire du contrat.

La durée maximum du présent bail est de trois années.

Les parties ayant entendu déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux, le Preneur ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce pour solliciter le renouvellement du présent bail qui se terminera à l'arrivée du terme fixé sans que le Bailleur ait à signifier congé.

Au surplus, le Preneur s'engage à quitter les lieux loués sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit. Si malgré tout il s'y maintenait, il serait considéré comme occupant sans droit ni titre et pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux loués, statuant comme en matière de référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Article 5 - Destination

Les locaux, objets du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de location de meubles de courte durée.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Article 6 - Conditions générales

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

- De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance
- D'effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien locatif et notamment :

Entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones;

Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux;

Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

Entretenir, et refaire si nécessaire, l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc...

Seuls les gros travaux limitativement visés à l'article 606 du Code civil restent à la charge du Bailleur, et encore à l'exception du cas où ils seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.

- de rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance ;

- de maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes;

- de payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition.

Consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs ;

- de rembourser au Bailleur la quote-part récupérable des charges de copropriété afférentes aux locaux loués;

- de laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période ;

- de supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les commissions administratives;

- de supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Si du fait de ces travaux (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives et sauf dans ce cas le recours ouvert au Preneur contre l'administration), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abattement définitif de loyer;

- de ne pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges, etc. non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur ;

- de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes;
- de respecter les charges tolérées par la résistance des planchers;
- de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- de faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation ;
- de se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le cahier des prescriptions et charges particulières de ZI, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Article 7 - Assurances et obligations du locataire

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

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

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

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

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute

modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement. Il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment : - en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ;

- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés;

- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Article 8 - Responsabilité

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

Article 9 - Sous-location - cession

Le Preneur peut librement sous-louer tout ou partie des locaux loués sans l'autorisation du bailleur ce qui est expressément accepté par ce dernier au regard de l'activité du Preneur de loueur en meublé.

Article 10 - Loyer

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principale de

Ce loyer est stipulé payable mensuellement au plus tard le 05 du mois à échoir à réception de facture.

Le Preneur fera les paiements au Bailleur ou à son représentant dûment désigné, par virement bancaire.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 2 %, chaque mois commencé étant dû prorata temporise.

Article 11 - Révision du loyer

Chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, la révision peut être demandée par chaque partie, conformément aux dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 5 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Les parties reconnaissent que cet indice ILC est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

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

Article 12 - Charges

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Une provision de sera demandée en plus du loyer.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées aux "Conditions Générales".

La taxe foncière est à la charge du bailleur et la taxe d'habitation à la charge du preneur.

Article 13 - Clause résolutoire

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

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

Article 14 - Dispositions diverses

Le Preneur fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de ses rapports avec l'administration.

Article 15 - Litiges

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont sis les locaux objets du présent bail.

Article 16 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 17 - Election de domicile

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

- le Preneur en son siège social,
- le Bailleur en son siège social,

Fait à

Le

En 2 Exemplaires.

Le Bailleur

Le Preneur

