

Bail Commercial

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après, respectivement, par les mots « Bailleur », « Preneur ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

_____ fait bail et
donne à loyer à _____
qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble
sis à ANNECY au 14 rue Vaugelas _____ et
appartenant à _____

DESIGNATION

1 bureau de 2 pièces + 1 couloir sis au 1er étage,
1 bureau de 2 pièces + 1 couloir sis au 2ème étage,
usage d'un WC commun situé sur le palier entre le rez-de-chaussée et
le 1er étage. Chauffage par radiateurs à accumulation (quatre).

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant les biens connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il sont destinés.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ANNEES (NEUF)
_____ années entières et consécutives
à compter du 15 septembre 1988
pour finir 14 septembre 1997

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 30 000 F
(trente mille francs)
que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire à terme à échoir par _____ par quart, aux
~~quatre trimestres d'usage et pour la première fois le~~ mois et pour la première fois le
15 septembre 1988

REVISION DE LOYER

Ce loyer est fixé pour la première année ~~période triennale~~ seulement et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes, dans les conditions prévues, par la législation en vigueur.
Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite.

CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer sera révisé chaque année le 15 septembre, en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction ou tout autre indice qui pourrait lui être substitué.
L'indice de base est le dernier publié, soit celui du premier trimestre 88 valeur 908. L'indice de révision sera celui des mêmes trimestres de chaque année.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le Preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir :

I. — Charges

- 1° - Rembourser au Bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la quote-part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble, et la moitié, ou tout autre quotité légale, de la taxe spéciale prévue au profit du Fond National d'Amélioration de l'Habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt légalement mises à la charge des locataires ; lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de co-propriété.
- 2° - Acquitter en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, tels que cote mobilière et patente, sans que le Bailleur en soit responsable.

II. — Occupation - Jouissance

- 3° - Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que : ENTREPOT

- 4° - Ne pouvoir céder ni sous-louer, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.
En cas de cession, un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au propriétaire dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.
- 5° - Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.
Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

III. — Entretien - Travaux

- 6° - Prendre les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au Bailleur aucune réparation d'aucune sorte ; faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le Preneur rende les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le Bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.
Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du Bailleur et aux frais du Preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.
- 7° - Entretien, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviale, etc., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que w.c., chasses-deau, etc., les garantir contre la gelée.
Entretien, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.
- 8° - Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc., sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.
Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du Bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.
- 9° - Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le Preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

- 10° - Souffrir et laisser faire sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le Bailleur jugera nécessaires, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excéda-t-elle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- 11° - S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant, de l'eau, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le Preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.
- 12° - Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes. Faire dresser à ses frais, par l'architecte du Bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

IV. — Responsabilité - Recours

- 13° - S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du Bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes.
Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.
- 14° - Prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.
- 15° - Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :
 - a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
 - b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge ;
 - c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
 - d) 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 ou son mandataire ;
 - e) 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. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques ;
 - f) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur ;
 - g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égoûts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

V. — Règlement d'Immeuble

- 16° - S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble. N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès. Se conformer aux règlements établis par le Bailleur ou son mandataire pour le battage des tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de co-propriété.
- 17° - Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.
- 18° - Donner accès dans les lieux loués, au Bailleur, à son représentant ; à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, ou six mois avant l'expiration du présent bail, le Bailleur aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.
- 19° - Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 20° - Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.
- 21° - Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconqué. Le Bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

CLAUSES PARTICULIERES

Le preneur s'engage à ne pas recevoir de clients dans les locaux loués, et à ne pas y exercer en principal son activité commerciale.

DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur ou à son représentant à la signature des présentes la somme de 5 000 F (cinq mille francs)

qui ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et qui lui sera restitué en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions. **DONT QUITTANCE.**

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce, nonobstant toute offres et conciliations ultérieures; dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

ENREGISTREMENT

~~Les parties requièrent l'enregistrement jusqu'au~~

~~Pour l'enregistrement seulement, les charges extraordinaires du bail sont évaluées à~~

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de ANNECY