



68, Rue Henri Faisans – 64000 PAU  
09.83.49.90.80  
[hsh.immobilier64@gmail.com](mailto:hsh.immobilier64@gmail.com)  
[www.agence-homesweethome.fr](http://www.agence-homesweethome.fr)

## BAIL PROFESSIONNEL

### Entre les soussignés :

*Ci-après "LE BAILLEUR", d'une part,*

#### **SARL G.I.P**

54 Rue Emile Guichenné – 64000 PAU

**Représenté par la SARL HOME SWEET HOME** au capital de 2500 € dont le siège social est au 68, rue Henri Faisans 64000 PAU, représentée par ses cogérants MALEIG Yohanna et REVEILLAUD Sabrina, titulaires de la carte professionnelle Gestion immobilière n°64022017000018593 délivrée par la CCI de PAU (64), adhérentes de la caisse de Garantie de la SO.CA.F à hauteur de 120 000 € (en gestion immobilière et 110 000 € (en transactions immobilières) dont le siège social est situé à 26, rue de Suffren 75015 PARIS sous le N° 31242 et assurées en responsabilité civile professionnelle par SAA 26, rue de Suffren 75015 PARIS pour un montant en garantie de 800000 €.

*Et, ci-après "LE PRENEUR", d'autre part,*

**Mme CHAUMET Déborah née le 17/08/1999 à PARIS de nationalité Française, Profession : ESTHETICIENNE la société créée en auto entrepreneur au nom de « EGALITE PARFAITE » enregistrée au Répertoire des métiers sous le numéro 909 942 518 RM 64 de Pau le 9/02/2022.**

**Le Siège social est situé 2 chemin de Martinette 64270 PUYOO**

**Son activité principale : ESTHETICIENNE SOINS BEAUTE EPILATIONS ONGELRIE BEAUTE DU REGARD DU CORPS ET DU VISAGE**

Et son garant (engagement rédigé par acte séparé)

**Monsieur OLZCHANECH Alexis né le 02/07/1993 à PARIS 12ème de nationalité Française profession : Carrossier demeurant 2, chemin de Martinette 64270 PUYOO**

### Il a été convenu ce qui suit :

#### **Article 1er - Objet du Contrat**

Le Bailleur donne à bail professionnel, au Preneur qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Le présent bail est régi par les dispositions du contrat, celles de l'article 57A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ainsi que par les articles 1713 et suivants du Code civil qui n'y sont pas contraires.

#### **Article 2 – Désignation des locaux loués**

##### 2-1 – Adresse des locaux donnés en location :

Le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, les locaux ci-dessous désignés dépendant d'un immeuble sis 10, rue Nogué 64000 PAU

**Tels que lesdits lieux existent, se poursuivent et comportent, le PRENEUR déclarant en avoir une parfaite connaissance.**

##### 2-2 – Consistance des locaux donnés en location :

Superficie (m<sup>2</sup>) : 55m<sup>2</sup> et une cave de 15m<sup>2</sup> Nb pièces :3 pièces

Détails du bien : un local en RDC composé d'un espace vitrine, deux bureaux, WC avec lave mains, une cave privative en sous sol.

Toutte erreur dans la désignation et la superficie ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation.

### Article 3 – Destination des lieux

---

Les Locaux Loués, objet du présent bail, sont à usage exclusivement professionnel, à l'exclusion de tout autre usage que celui précisé : **SALON ESTHETIQUE AVEC SOINS BEAUTE EPILATIONS ONGELRIE BEAUTE DU REGARD DU CORPS ET DU VISAGE**

### Article 4 – Durée du bail

---

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années entières et consécutives à compter du 01/03/2022 pour finir le 28/02/2031

Le Preneur pourra toutefois notifier à tout moment au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, son intention de quitter les lieux en respectant un délai de préavis de six mois.

### Article 5 - Loyer

---

Il est ici précisé que toutes les clauses concernant le loyer, les modalités d'indexation et les charges sont considérées par les parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer principal annuel de 9000euros soit neuf mille euros par an que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire, par mois le 1er jour de chaque mois et pour la première fois le 01/05/2022.

A compter du 1/03/2022 et pour 2 mois le loyer mensuel est ramené à 375euros /mois soit trois cent soixante quinze euros.

### Article 6 – Clause d'indexation

---

Le loyer sera révisé chaque année sans formalité préalable, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de signature du présent bail soit : 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 pour 117.61 .

L'indice de révision à prendre en compte sera le même indice de l'année suivante. L'indice de comparaison utilisé pour le calcul de l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année.

L'application de la présente indexation n'est subordonnée à aucune notification préalable, de sorte qu'elle s'appliquera de plein droit . Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit, à défaut, un nouvel indice conventionnellement choisi.

En l'absence d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par le Président du Tribunal d'Instance territorialement compétent, statuant en matière de Référé, qui sera saisi à l'initiative de la partie la plus diligente.

### Article 7 – Dépôt de garantie

---

Pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, notamment les réparations locatives, le Preneur verse au Bailleur, à la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer soit 1500euros soit mille cinq cent euros.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

A la fin de la location, la différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, libération des lieux, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

À chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

### Article 8 – Charges locatives

---

Outre le paiement du loyer prévu à l'article 5 ci-avant, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part afférente aux locaux loués des charges et prestations de l'Immeuble.

Les charges et prestations de l'Immeuble correspondent à toutes les dépenses engagées par le Bailleur ou par le syndicat de copropriété s'il en existe un, ou tout organe de gestion, et liées au fonctionnement et à la propriété de l'Immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription des contrats concernant les fournitures et les consommations privatives pour l'électricité, chauffage,

téléphone, etc...

En cas de pose de compteurs individuels, le Preneur remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés s'il y a lieu.

Le Preneur pourra prendre connaissance auprès du Bailleur, dans le cadre des horaires de bureaux et pendant les jours ouvrables, des pièces justificatives des dépenses et des comptes de répartition. La consultation des dites pièces aura lieu sur rendez-vous fixé d'un commun accord entre les parties.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation applicable.

#### 8-1 – Inventaire des charges et prestations :

Les charges et prestations dont le Preneur doit le remboursement sont celles suivantes, étant précisé que cette énumération est donnée à titre indicatif et ne saurait, par conséquent, ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges, ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les dites prestations :

- Electricité
  - les dépenses d'électricité des parties privatives et parties communes de l'Immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, l'entretien des minuteriers et installations électriques,
  - les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.
- Ascenseurs
  - les redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charges,
  - les frais d'abonnement, d'exploitation, entretien courant, menues réparations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement,
  - les frais d'électricité,
  - le remplacement des installations qui ne pourraient être réparées.
- Entretien et réparation de l'Immeuble incluant les équipements
  - les frais d'entretien, de nettoyage des tapis, de dépose et repose ainsi que les frais de garde et d'assurances,
  - les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'Immeuble,
  - les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations,
  - les frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours des installations,
  - les frais de dératisation, de désinfection et de désinsectisation des parties communes,
  - les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques,
  - les frais d'entretien des espaces verts s'il y en a,
  - les frais d'entretien des portes de parking et des barrières,
  - l'entretien et les réparations de toute nature, sauf s'il s'agit de grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil qui incombent au Bailleur,
  - la télésurveillance des installations de l'Immeuble, s'il y a lieu,
  - le remplacement de ce qui ne pourrait être réparé.
- Eau
  - consommation des parties communes et privatives, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes,
  - frais de locations, d'entretien et de relevés des compteurs,
  - frais d'entretien de la robinetterie.
- Personnel
  - les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant le service de gardiennage et sécurité des parties communes de l'Immeuble, s'il y a lieu,
  - le salaire, frais et charges sociale de l'hôtesse assurant une fonction d'accueil, répartis intégralement au prorata des tantièmes affectés à chaque local, s'il y a lieu,
  - les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propriété des parties communes et sanitaires, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,
  - le service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu.
- Assurance
  - les primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, au prorata de la surface qu'il occupe ;
  - les surprimes qui peuvent être imposées au Bailleur en raison de la nature de l'activité exercée dans les lieux loués par le Preneur.
- Chauffage-climatisation
  - les frais de chauffage et de climatisation, s'il y a lieu, de combustible, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, les réparations ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations,
  - toutes dépenses nécessaires au chauffage des parties privatives et/ou communes de l'Immeuble,
  - toutes les dépenses liées au remplacement de ce qui ne pourrait être réparé.
- Autres charges
  - les honoraires de gestion, payés par le Bailleur à un mandataire, au titre de la gestion de l'Immeuble, au prorata de la surface des Locaux Loués.

## 8-2 – Provision pour charges :

Le Preneur versera chaque mois, en sus du loyer, une provision sur charges d'un montant de 50euros soit cinquante euros.

Le Bailleur se réservera en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, ou en cas de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année, de réviser ladite provision.

La régularisation annuelle se fera selon les dépenses réelles à l'aide des clés de répartition applicables dans l'immeuble, ce que le Preneur accepte sans réserve.

## **Article 9 – Mise aux normes**

---

Le Preneur aura à sa charge l'entretien, les réparations et les travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil, dès lors que c'est en considération de l'activité exercée dans les lieux.

Il effectuera à sa charge les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable.

Le Preneur aura également à sa charge les travaux d'accessibilité imposés par les autorités administratives dans les lieux loués. Il devra obtenir l'accord écrit du Bailleur, et le cas échéant celui de l'assemblée des copropriétaires, préalablement à leur exécution.

## **Article 10 - Obligations du BAILLEUR**

---

Le Bailleur devra mettre les locaux loués à la disposition du Preneur en les tenant clos et couverts.

Le Bailleur devra effectuer les réparations ou les remplacements qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives (article 1720 du Code Civil) et il devra prendre à sa charge les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

## **Article 11 – Obligations du PRENEUR**

---

Les parties pendant le cours du présent bail seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages, ainsi que celles découlant du présent bail.

### 11.1 – Usage des Locaux Loués

Le Preneur s'engage à n'utiliser les Locaux Loués qu'à l'usage prévu au bail et à les maintenir en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

### 11.2 – Etat des lieux

#### - Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux contradictoire sera établi, aux frais du Preneur, au moment de la prise de possession des locaux. Il prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de prise d'effet du bail, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du Bailleur, ceci pour quelque cause que ce soit. Il reconnaît que les locaux qu'il a visités ne présentent ni vice ni défaut qui empêche leur usage.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucun travaux de reprise, de réfection, de remise en état ou aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires, notamment en matière de sécurité, qu'il s'agisse de malfaçons ou de défauts de conformité. De même, il ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

#### - Etat des lieux de sortie

Le Preneur s'engage, en fin de jouissance, à remettre au Bailleur les Locaux Loués en parfait état de réparation et d'entretien.

Au plus tard le jour de l'expiration du bail, il sera établi contradictoirement et aux frais du preneur sur simple convocation, un état des lieux des Locaux Loués. Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier de justice qui convoquera les parties, les frais restant à la charge du Preneur. L'état des lieux dressé par l'huissier aura valeur contradictoire.

Si l'état des lieux laisse apparaître la nécessité pour le Preneur de faire réaliser des travaux d'entretien, de réparation, de remise en état, il appartiendra au Bailleur d'établir un devis de travaux qui sera communiqué au Preneur.

Si le Preneur accepte le devis, il sera redevable des frais en résultant à l'égard du Bailleur qui procédera lui-même à la réalisation de ces travaux.

En cas de désaccord du Preneur sur ledit devis, manifesté par courrier RAR adressé au Bailleur dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui lui aura été faite, il appartiendra alors à la partie la plus diligente de saisir la juridiction compétente.

### 11.3 – Entretien des Locaux Loués

Le Preneur s'engage :

- à tenir les Locaux Loués pendant toute la durée du bail en parfait état de réparations et d'entretien de toutes sortes, et de les rendre tels à l'expiration du bail, à la seule exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil qui seront effectuées par le Bailleur,
- à maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité les installations électriques, mécaniques et autres faisant partie des lieux loués,
- à informer immédiatement et par écrit le Bailleur ou son mandataire de toute réparation, dépréciation ou dégradation qui se serait produite dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance, sous peine d'être tenu personnellement de payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.

### 11.4 – Jouissance

Le Preneur s'engage :

- à se conformer au règlement de copropriété et au règlement intérieur s'il en existe,
- à ne pouvoir rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage,
- à satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et à se conformer à toutes prescriptions administratives en la matière,
- à se conformer pour l'exécution de son activité aux Lois, Règlements et prescriptions administratives applicables, notamment en matière d'établissements recevant du public, de salubrité, hygiène, sécurité, inspection du travail,
- à ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucun matériel bruyant,
- à ne poser aucune enseigne lumineuse ou autre, sans l'autorisation préalable et expresse du Bailleur ; le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur, assumer l'entretien de ces enseignes et supporter toutes taxes y afférentes s'il y a lieu, obtenir les autorisations administratives nécessaires, sans recours contre le Bailleur. Il devra, en fin de jouissance, et avant son départ effectif, procéder au démontage de toutes les enseignes installées et remédier aux dégradations survenues à l'occasion de la pose et/ou du démontage desdites enseignes,
- à ne réaliser aucune installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Immeuble, sans l'autorisation expresse et préalable du bailleur (telles que stores, bannes, marquises, vérandas, plaques ou tout objet en saillie, etc ...), et à charge pour le Preneur d'obtenir toutes autorisations nécessaires,
- à ne rien entreposer et à ne pas stationner dans les voies de passage et parties communes ou dans les voies y conduisant,
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à 250 kg/m<sup>2</sup>,
- à se conformer aux règles que pourra prescrire le Bailleur en ce qui concerne les livraisons de fournitures et matériels.

### 11.5 – Impôts et taxes

Le Preneur s'engage à acquitter directement ses contributions personnelles mobilières, sa taxe locative, sa taxe professionnelle, et tous autres impôts dont le Bailleur pourrait être responsable pour le preneur à un titre quelconque. Il devra en justifier avant la restitution des Locaux Loués.

Le Preneur remboursera également au Bailleur, sa quote-part, parties communes incluses, de tous impôts et taxes dont le Bailleur est redevable et en particulier les taxes municipales (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement), l'impôt foncier, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement les compléter ou les remplacer, de telle sorte que le loyer soit net de toutes taxes pour le Bailleur.

Il acquittera toute cotisation, frais et charges pouvant résulter de la situation de l'Immeuble.

Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes du présent bail, sont à la charge du Preneur, pourront faire l'objet d'une facturation complémentaire, avec exigibilité immédiate, lors de la réception par le Bailleur des avis d'imposition correspondants.

### 11.6 – Assurance du preneur

Le Preneur doit s'assurer auprès d'une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de ladite Compagnie d'Assurance.

Le Preneur équipera les locaux de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier d'appareils d'extincteurs, avec du matériel homologué par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie.

Le Preneur sera tenu de faire vérifier ses installations, notamment électriques, par un organisme agréé et d'apporter, à celle-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur.

Si le commerce exercé par le Preneur devait entraîner soit pour le Bailleur, soit pour les autres locataires soit pour les voisins, des surprimes d'assurance pour les risques d'incendie, dégâts des eaux et responsabilités immobilières, le Preneur serait tenu à la fois de rembourser au Bailleur le montant desdites surprimes par lui payées, et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou voisins.

### 11.7 – Responsabilité et recours

Le Preneur déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et son assureur :

- en cas de vol ou autre fait délictueux, dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'interruption de fournitures de prestations, notamment dans le service de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou de la climatisation, sauf carence

persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse,

- en cas de modification ou de suppression du gardiennage, de la télésurveillance, du service des hôtes et des standardistes, s'il y a lieu, et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'Immeuble,
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité, remontées d'eau, ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction, le Preneur devant s'assurer contre les risques sans recours contre le Bailleur,
- en cas d'agissement générateur de responsabilité des autres locataires, de leur personnel, fournisseurs ou clients, ainsi que de tout tiers,
- en cas d'arrêt dans la distribution des fluides ou arrêt pour quelque cause que ce soit des installations afférentes audit Immeuble, sauf carence persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse,
- pour tous sinistres affectant les objets d'art et de valeur, ainsi que le matériel informatique.

Le Preneur doit s'assurer contre l'ensemble de ces risques sans recours contre le Bailleur. Il s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation identique.

#### 11.8 – Garantie

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles d'une valeur suffisante pour répondre, à tout moment, du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail.

#### 11.9 – Visite des Locaux Loués

Le Preneur s'engage à laisser, dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'Immeuble, visiter les Locaux Loués par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur ou qui agirait pour lui, tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9h à 13h et de 14h à 18h.

Il permettra également la visite des Locaux Loués aux mêmes heures jours ouvrables, à toute personne susceptible de prendre lesdits Locaux Loués en location à partir du jour où le Preneur ou le Bailleur auront dénoncé le présent bail.

Le Bailleur, ses techniciens et mandataires pourront accéder à l'Immeuble à condition d'en informer le Preneur, sauf urgence, trois jours ouvrables au moins à l'avance.

#### 11.10 – Aménagements – Améliorations - Embellissements - Réparations

- Travaux d'aménagement à la charge du Preneur

Le Preneur s'engage à effectuer, à sa charge, tous travaux d'aménagement qui seront nécessaires devant lui permettre l'utilisation des Locaux Loués conformément à l'usage prévu.

Ces travaux devront être préalablement et expressément approuvés par le Bailleur et exécutés aux risques et frais du Preneur.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoqué directement ou indirectement par ces travaux.

Si les travaux ne sont pas conformes aux autorisations obtenues, des travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai d'un mois de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire.

Le Preneur s'interdit de faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur.

Dans le cas où une autorisation serait accordée, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont le Preneur assumera les honoraires, ce qu'il accepte expressément.

- Sort des travaux en fin de bail

Les travaux d'embellissements, améliorations ou aménagements quelconques, notamment les travaux de câblage ou de cloisonnement, effectués par le Preneur deviendront, en fin de bail, propriété du Bailleur et seront laissés en parfait état en fin de location, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander la restitution des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif.

Le Preneur sera tenu, dans ce cas, de remédier aux dégradations causées par l'enlèvement de ses aménagements.

- Réparations

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le Preneur s'engage à souffrir les réparations qui deviendront nécessaires pendant la durée du présent bail, sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure et qu'ils ne gênent pas le libre accès des Locaux Loués.

Il s'engage également à supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les Immeubles voisins alors même qu'il en résulterait d'une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu, sans recours contre le Bailleur.

#### Article 12 – Cession – Sous-location

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail à quiconque.

Il ne pourra effectuer aucune sous-location, sauf accord par écrit du Bailleur.

Par ailleurs, toute domiciliation d'un tiers dans les Locaux Loués est formellement interdite le Preneur devant exploiter ses activités dans les Locaux Loués personnellement.

### Article 13 – Destruction totale ou partielle des locaux

---

- Destruction totale

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

- Destruction partielle

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que, au cas où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à une année selon l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part et d'autre, dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur,

Si la destruction partielle des locaux n'entraîne pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Preneur et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure, aux dires de l'architecte du Bailleur, à une année, comme au cas où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demandaient la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le Bailleur entreprendrait les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacement, tant auprès de sa Compagnie d'Assurances que, le cas échéant auprès de la Compagnie d'Assurances du Preneur.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux Locaux Loués.

### Article 14 – Clause résolutoire – Clause pénale

---

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination etc...

Si, malgré le jeu de la présente clause, le Preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le Preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura également la faculté distincte, un mois après un commandement resté sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme conformément au présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice de tous autres frais, notamment de commandement, de dix pour cent (10%).

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres frais ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

### Article 15 – Diagnostics techniques

---

15.1. Situation de l'immeuble à l'égard du risque radon (articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement ; articles L. 1333-22 et R. 1333-29 du Code de la santé publique)

Le territoire national est divisé en 3 zones à potentiel radon définies au fonction des flux d'exhalation du radon des sols (Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français) :

. zone 1 : zone à potentiel radon faible

. zone 2 : zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments

. zone 3 : zone à potentiel radon significatif

Le locataire est informé que les locaux objets des présentes sont situés en zone : 2

15.2 – Situation de l'immeuble au regard des sinistres antérieurs

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) et technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

15.3 – Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L 134-1 du même Code, est annexé au contrat.

#### 15.4 – Dossier technique amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé Publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé Publique. Il a été remis au Preneur, qui le reconnaît, dès avant la conclusion du bail. Il restera également tenu à sa disposition par le Bailleur, ainsi que, sur demande, aux personnes mentionnées à l'article R 1334-287 du Code de la Santé Publique.

Conformément à l'article R 1334-29-5 du Code de la santé Publique, la « fiche récapitulative » relative aux locaux loués et aux parties communes dont le Preneur à l'usage, est annexée au contrat.

#### 15.5. Installation de gaz et électricité (lorsque l'installation à plus de 15 ans ou, s'agissant du gaz, si le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans)

Un diagnostic électricité et un diagnostic gaz dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, sont annexés au dossier de diagnostic technique.

### **Article 16 : Frais**

---

Le Mandataire percevra une rémunération correspondant à 12% HT du loyer annuel hors charges soit une rémunération de 1296euros TTC qui sera due par chacune des parties (le mandant et le locataire) . S'il y a lieu, cette rémunération pourra être prélevée directement sur les sommes encaissées par le Mandataire pour le compte du Mandant, en cas de gestion locative, ce qui est expressément accepté par celui-ci.

Les prestations incluses dans la rémunération sont : Publicité, visites, constitution dossier, état des lieux

Elle sera exigible dès que le contrat de location ou, le cas échéant, le contrat de réservation, aura été signé par les deux parties. Néanmoins, si le Mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, le Mandataire peut alors prétendre au paiement des frais exposés et à rémunération avant même la signature du contrat de location.

Les prestations supplémentaires non comprises dans celles ci-dessus, seront facturées au Mandant sur la base du barème du Mandataire. Dans ce cas, un devis devra être préalablement soumis et accepté par le Mandant.

Le Mandataire est autorisé à percevoir une rémunération sur le locataire, ce qui est expressément accepté par le Mandant.

Tous les autres frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

### **Article 17 : Tolérances**

---

Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par un écrit émanant du Bailleur.

### **Article 18 : Attribution de compétence**

---

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, les parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux Tribunaux de situation de l'Immeuble.

### **Article 19 : Election de domicile**

---

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- le bailleur, en son domicile sus-indiqué ;
- le locataire, dans les lieux loués.

### **PIEGES ANNEXEES AU CONTRAT**

---

1. Etat des lieux
2. Diagnostic de performance énergétique
3. ERP
4. Liste charges récupérables
5. Liste réparations locatives

FAIT À : ..... RW ..... LE : ..... 1/03/2022 .....

En autant d'exemplaires que de parties dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

mots rayés : ..... 7 ..... lignes rayées : ..... 7 .....

Le bailleur  
« Lu et approuvé »

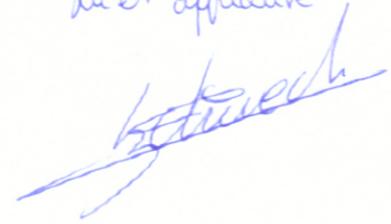
le mandataire  
« Lu et approuvé »

Le preneur  
« Lu et approuvé »

Le garant  
« Lu et approuvé »

*Lu et approuvé*  
  
SARL G.I.P  
54 RUE EMILE GUICHENNE  
64000 PAU  
SIREN 751978289

*Lu et approuvé*  
  
HOME SWEET HOME  
Le Henri Faisans  
64000 PAU  
05 83 49 90 80  
hsh.immobilier64@gmail.com  
RCS : 828 406 850 PAU

*Lu et approuvé*  


*Lu et approuvé*  