I. - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

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

*Obs. - Il convient de procéder à une désignation complète des locaux loués, des annexes, des équipements accessoires, des immeubles par destination, etc. de préférence après visite des lieux (V. form. 1, I).*

II. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ ET SES ÉQUIPEMENTS

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

*(V. form. 1, III, A à D).*

IV. - AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux présentement loués sont destinés à l'exercice par le locataire de la profession de [ ...... ], à l'exclusion de toute autre profession.

*Obs. - Il conviendra de s'assurer qu'il n'y a pas " changement d'usage " au sens de l'*[*article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation*](https://www.lexis360intelligence.fr/document/LG_SLD-LEGIARTI000037669825_0WJN)*, et de vérifier qu'il n'y a pas d'obstacle à l'exercice de la profession envisagée tenant par exemple au règlement de copropriété, à la réglementation du lotissement, etc. (V. form. 1, V).*

V. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années à compter du [ ......il s'agit de la durée minimale, mais le bail peut être conclu pour une durée supérieure ] .

Le locataire pourra donner congé à tout moment pendant la durée du bail, mais il ne pourra être congédié par le bailleur qu'à son expiration.

Les congés délivrés tant par le bailleur que par le locataire devront être notifiés au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des [articles 641 et 642 du Code de procédure civile](https://www.lexis360intelligence.fr/document/LG_SLD-LEGIARTI000006411002_0WJN). Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au locataire.

En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le bailleur.

VI. - LOYER

Le loyer est fixé à la somme de [ ...... ] euros par an [ajouter éventuellement : hors taxes ; ou : TTC].

Il sera payable en quatre termes égaux les [ ...... ] de chaque année, et d'avance [ajouter éventuellement : chaque terme sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer].

VII. - RÉVISION DU LOYER

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

*Obs. - Pour une formule d'indexation, se reporter à la première formule (V. form. 1, VII, A, 3°).*

VIII. - CHARGES

## **CHOISIR *suivant le cas***

## Choix 1 . **Immeuble non soumis au statut de la copropriété**

## **Article 1er**

Outre le loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués et à leurs équipements.

Ces charges comprendront notamment : [ ......compléter ou modifier s'il y a lieu ] :

* a) les taxes locatives ;
* b) le remboursement des prestations et fournitures individuelles ;
* c) le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :
	+ frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts,
	+ frais d'électricité et de chauffage des parties communes,
	+ salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

La participation du locataire dans les charges à répartir entre les différents occupants de l'immeuble sera calculée de la manière suivante : [ ...... ]

## Choix 2 . **Immeuble en copropriété**

## **Article 1er**

Le locataire devra rembourser au bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun et celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, le loyer étant stipulé " net de charges ". Toutefois seront extraites éventuellement desdites charges celles correspondant à de grosses réparations, auxquelles le locataire n'aurait pas à participer en vertu de l'article [ ...... ] du présent bail.

## **Article 2**

Ces charges, taxes et prestations feront l'objet d'une provision mensuelle payée en même temps que le loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement.

À ce jour, la provision trimestrielle est fixée à [ ...... ]

Cette provision sur charges sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente. Le bailleur devra chaque année et un mois avant l'échéance de la régularisation, adresser au locataire un décompte faisant ressortir la quote-part lui incombant dans chaque nature de charges.

*Obs. - Pour des formules différentes, ou plus complètes, se reporter à la première formule (V. form. I, VII, B et C).*

## **POURSUIVRE *ensuite***

IX. - PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le locataire ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de [ ...... ] % l'an.

X. - CONTRIBUTIONS, IMPÔTS ET TAXES

Le locataire devra payer les contributions personnelles mobilières, la contribution foncière des entreprises, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son activité, et auxquelles il est ou pourra être assujetti. Il devra rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

*Obs. - Si l'on veut imposer au locataire la charge d'impôts qui sont normalement à la charge du bailleur, se reporter à la première formule (V. form. 1, VII, C).*

*En cas de pluralité de locataires prévoir une grille de répartition entre eux (V. form. 1, VII, B).*

XI. - ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi le [ ...... ] et annexé au présent bail.

*Obs. - L'état des lieux est obligatoire en application de l'article 57 B ajouté à la loi du 23 décembre 1986 par la* [*loi n° 2014-626 du 18 juin 2014*](https://www.lexis360intelligence.fr/document/LG_FULLTNC-SLD-JORFTEXT000029101502_0Y6X)*. S'il est établi par acte d'huissier de justice, les frais sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.*

XII. - ENTRETIEN DES LOCAUX LOUÉS

## **Article 1er**

Le locataire sera tenu d'effectuer pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avéreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Il devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du locataire et sous sa responsabilité.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

## **AJOUTER *éventuellement***

Les frais de ravalement seront supportés par le locataire [ajouter éventuellement, si les locaux sont en copropriété ou font partie d'un immeuble comportant d'autres locaux : pour la part contributive des locaux loués].

## **POURSUIVRE *ensuite***

## **Article 2**

Le locataire prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

## **Article 3**

Le locataire devra avertir par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

## **Article 4**

Pendant toute la durée du bail, le locataire devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état, à charge de le prévenir au moins 48 heures à l'avance.

Il devra fournir à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

## **Article 5**

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

XIII. - TRAVAUX

A. - Travaux que le locataire doit subir

## **Article 1er**

Le locataire souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée [ajouter, dans les immeubles collectifs ou en copropriété : il devra également souffrir tous travaux et réparations intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration, ainsi que tous travaux et réparations relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble].

Toutefois, en application de l'article 1724 du Code civil, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer pourra être diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire.

## **Article 2**

Le locataire supportera sans indemnité de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

B. - Travaux que le locataire peut effectuer

## **CHOISIR *suivant le cas***

## Choix 1 . **Si l'immeuble n'est pas en copropriété**

## **Article 3**

Le locataire pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur, de même que les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble.

Outre l'accord du bailleur, le locataire devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

## Choix 2 . **Immeuble en copropriété**

## **Article 3**

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire que les locaux loués dépendent d'un immeuble en copropriété. En conséquence, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée. Le bailleur devra solliciter cette autorisation dans les meilleurs délais, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du locataire et sous la surveillance de l'architecte du bailleur ou celui de la copropriété, dont les honoraires seront supportés par le locataire.

## **POURSUIVRE *ensuite***

## **Article 4**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le locataire en cours de bail, deviendront lors du départ du locataire, ou de ses ayants cause, la propriété du bailleur sans indemnité. Le bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du locataire, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du locataire et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

XIV. - RÉPARATIONS

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

*Obs. - Il n'y a en la matière aucune règle impérative : les parties répartissent donc librement entre elles la charge des réparations. Les clauses proposées ne sont donc que des exemples et il convient d'en expliciter la portée aux signataires du bail.*

*Voir les clauses proposées se reporter à la première formule :*

*- application pure et simple des règles du Code civil ;*

*- mise à la charge du bailleur des " grosses réparations " : notion à définir, le cas échéant par référence à l'*[*article 606 du Code civil*](https://www.lexis360intelligence.fr/document/LG_SLD-LEGIARTI000006429505_0WJN)*, etc. (V. form. 1, X).*

XV. - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

A. - Destination des lieux

Le locataire ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice de l'activité autorisée par le présent contrat.

B. - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le locataire devra exercer personnellement son activité dans les lieux loués, et de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

C. - Conditions de jouissance

Le locataire devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son activité, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

## **AJOUTER *éventuellement***

Il devra respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée ainsi que les instructions du syndic.

## **POURSUIVRE *ensuite***

Il fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, ou trépidations, etc. causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le locataire fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse en être tenu pour responsable.

## **AJOUTER *éventuellement***

Le locataire ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble.

*Obs. - Ces clauses spéciales sont à prévoir en fonction de la configuration des lieux (V. les observations, form. 1, XI, B).*

## **POURSUIVRE *ensuite***

D. - Enseigne

Le locataire pourra installer une enseigne au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le locataire sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

*Obs. - Si les locaux loués sont en copropriété, vérifier si le règlement de copropriété comporte des dispositions particulières.*

E. - Assurances

Le locataire s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds exploité, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du bailleur.

Le locataire s'acquittera exactement des primes desdites assurances et devra justifier de l'ensemble de l'exécution de ces obligations au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier.

XVI. - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. - Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter l'immeuble loué ou ses équipements, le sol, ou le sous-sol.

## **AJOUTER *éventuellement***

Il déclare qu'à sa connaissance l'immeuble comporte les défauts suivants, ce dont le locataire reconnaît avoir été informé :

* existence de termites dans la charpente ;
* léger déplacement des fondations dans l'angle nord-est du bâtiment, etc.

## **POURSUIVRE *ensuite***

B. - Responsabilité, recours

Le locataire ne pourra tenir en aucun cas le bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le locataire ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le locataire ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

*Obs. - Ces clauses sont pénalisantes pour le locataire et le notaire rédacteur devra attirer son attention sur ses incidences.*

*Le cas échéant on pourra insérer dans le bail une clause protégeant le locataire contre la concurrence (V. form. 1, XII, C).*

C. - Visite des locaux

Le locataire devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de trois 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.

XVII. - CESSION. SOUS-LOCATION

A. - Cession

Le locataire ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à une personne exerçant la même profession [ou : activité], et avec l'accord préalable et par écrit du bailleur.

Le locataire s'oblige à aviser le bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds ou de sa clientèle, en indiquant les nom et adresse de son successeur ainsi que les lieu, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature.

*Obs. - Il y aura lieu de préciser si le bailleur admet la cession éventuelle du bail à une société (notamment professionnelle).*

*Il existe d'autres formules possibles, selon que la cession est libre, réglementée ou totalement interdite (V. form. 1, XV, A).*

B. - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

*Obs. - Il existe d'autres formules possibles, selon que la sous-location est libre, réglementée ou totalement interdite (V. form. 1, XV, B).*

XVIII. - RESTITUTION DES LOCAUX

## **Article 1er**

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux [à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, ou d'une procédure en résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire], cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de [ ...... ] euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge des référés territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## **Article 2**

Avant de déménager, le locataire devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la contribution foncière des entreprises, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (au besoin à titre de provision pour la taxe professionnelle) et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

À la demande du bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

## **Article 3**

Il sera procédé, en la présence du locataire dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au locataire.

## **Article 4**

Le locataire sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le locataire aura lieu à la première demande du bailleur.

XIX. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le locataire verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de [ ...... ], à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du locataire, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le montant du dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

XX. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

## **Article 1er**

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

## **Article 2**

Si dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de [ ...... ] euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes du présent acte.

XXI. - CLAUSES DE DIFFÉREND

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

*Obs. - Il est possible de stipuler une clause obligeant à recourir à une tentative de conciliation avant tout litige. Sous certaines conditions une clause compromissoire peut être également insérée dans le bail (V. JCl. Notarial Formulaire, V° Bail commercial, fasc. 135 ).*

XXII. - SOLIDARITÉ. INDIVISIBILITÉ

## **CHOISIR *suivant le cas***

## Choix 1 . **Locataire unique**

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et si la signification prescrite par l'[article 877 du Code civil](https://www.lexis360intelligence.fr/document/LG_SLD-LEGIARTI000006433050_0WJN) devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

*Obs. - Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.*

## Choix 2 . **Pluralité de locataires**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

* les parties ci-dessus désignées sous le vocable " le locataire " ;
* le ou les locataires survivants et les héritiers ou représentants du ou des preneurs décédés ;
* les héritiers ou représentants de tout locataire décédé.

Les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

## **POURSUIVRE *ensuite***

XXIII. - FRAIS. ENREGISTREMENT

Le locataire paiera tous les frais et honoraires du présent acte, et le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.