

## BAIL DE DROIT COMMUN Conditions particulières

### ENTRE

La SA d'HLM UNICIL, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro B 573 620 754, dont le siège social est situé 11 Rue Armény 13006 Marseille, représentée par M. Eric PINATEL, Directeur Général,

Ci- après désignée le Bailleur  
**D'une part,**

### ET

<BAIC\_INTITULE> demeurant à <ADRC\_NOM\_GRP.GE\_ADRESSE> <ADRC\_ADR1> <ADRC\_ADR2> -  
<CPAC\_CODE.GE\_ADRESSE> <ADRC\_LOCALITE>

Ci-après désigné, le Preneur  
**D'autre part,**

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT ;

#### ARTICLE 1 – DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte aux conditions particulières et générales, le local référencé <PATC\_LIB> d'une superficie de <PATN\_SURF\_HA> m2, au rez-de-chaussée de l'immeuble situé :

<PATC\_NOM\_GRP.PA\_PAT>  
<PATC\_ADR1.PA\_PAT>  
<PATC\_ADR2>  
<CPAC\_CODE.PA\_PAT> <PATC\_LOCALITE>

Le preneur déclare prendre les locaux en l'état, connaissant parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue des présentes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant d'un plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier de réduction de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

#### ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail, régi par les articles 1714 et suivants du Code Civil est consenti et accepté pour une durée de (NOMBRE) années qui commenceront à courir le XXXXXXXXXXXXXXX pour se terminer le (DATE).

A l'expiration de celui-ci, le bail se renouvellera tacitement de mois en mois et chaque partie pourra y mettre fin à tout moment, moyennant un préavis d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, et ce, sans motif.

### ARTICLE 3 – DESTINATION

Le Preneur devra occuper les lieux paisiblement, conformément aux articles 1 728 et 1 729 du Code Civil et pour un usage de :

#### **- DESTINATION -**

A l'exclusion de toute autre utilisation, sans pouvoir exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à respecter la destination des lieux ci-dessus indiquée.

### ARTICLE 4 – LOYER ET CHARGES

Le prix du loyer mensuel est de :

- Loyer principal : <CRT\_RUB\_TOT\_LOYER> €
- Provision Taxe foncière :
- Provisions de charges (à détailler): <CRT\_RUB\_TOT\_CHARGE> €

**Soit une échéance mensuelle de : XXXXXXXX**

**Le loyer portable et non quérable est à régler à terme échu.**

### ARTICLE 5 – REVISION DU LOYER

Ce loyer sera révisé tous les ans à compter de la date de départ du bail en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice qui pourra lui être substitué ; l'indice devant servir de base pour cette révision étant le dernier à avoir été publié à la date à laquelle le présent bail a pris effet, à savoir :

Indice de référence : ILAT du (X)<sup>ème</sup> trimestre de l'année 20(XX) : (VALEUR)

L'indexation se fera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

### ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé, à titre de dépôt de garantie au bailleur, la somme de : <CRT\_RUB\_TOT\_LOYER> € correspondant à un mois de loyer en principal. Cette somme sera remboursée, sans intérêts en fin de jouissance et au plus tard dans le délai de trois mois après déménagement et remise des clefs, déduction faite de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le locataire.

En aucun cas, le Preneur ne pourra arguer du paiement du loyer à l'entrée en jouissance ou du versement de garantie ci-dessus, pour refuser ou retarder le paiement complet des termes de loyer à leur échéance.

Le dépôt de garantie ne pourra également, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin, et ce loyer ainsi que les charges devront toujours être acquittés régulièrement, aux échéances.

ARTICLE 7 – CLAUSES PENALES

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt au taux légal par mois de retard jusqu'à complet paiement.

En outre, si le Bailleur devait engager des poursuites à l'encontre du Preneur pour le recouvrement du loyer et tous ses accessoires, tout droit et émolument d'huissier de justice seraient à la charge du Preneur à titre de pénalité au sens de l'article 1 152 du Code Civil en sus des intérêts de droit et des frais répétables et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

ARTICLE 8 - HORAIRES D'ACTIVITE

Le preneur s'engage à organiser ses horaires de façon à ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires.

ARTICLE 9 – CAUTION

A l'instant même est intervenu aux présentes: **(NOM ET ADRESSE CAUTION)** qui déclare se porter caution personnelle et solidaire pour toute la durée du contrat et son renouvellement sans pouvoir dépasser la durée maximale de dix-huit ans.

Fait à Marseille, le

En deux **(trois si caution)** exemplaires originaux

LE (s) PRENEUR(s)

Date :                      Signature(s) :

LE BAILLEUR

SA d'HLM UNICIL  
20, Boulevard Paul Peytral  
13006 MARSEILLE

<BAIC\_INTITULE>

## BAIL DE DROIT COMMUN

### Conditions Générales

#### ARTICLE 1 – ETAT DE LIVRAISON

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du Bailleur, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

#### ARTICLE 2 – ENTRETIEN

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.  
Il prendra toutes précautions contre le gel.  
Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le Preneur devra répondre de toutes les réparations qui auraient été nécessitées par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même les travaux d'entretien de réparation et de remplacement mis à sa charge, le bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en lieu et place lesdites réparations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser les coûts effectifs, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le bailleur.

Le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

#### ARTICLE 3 – REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations, travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, ou sur la voie publique sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'elles en soient l'importance et la durée et, par dérogation de l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tout coffrage et décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissure dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toute enseigne et, d'une manière générale, tout agencement dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

#### ARTICLE 4 – TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le Preneur et à ses frais dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

#### ARTICLE 5 – ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, le bris de glace et les dégâts des eaux, ainsi que tout autre risque qu'il doit prendre à sa charge en qualité de locataire, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à la première demande, supporter ou rembourser toute somme qui serait réclamée de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

#### ARTICLE 6 – IMPOTS ET TAXES

Les Impôts et taxes récupérables auprès du Preneur sont constitués par la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière et la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères ainsi que tous impôts ou taxes qui pourraient venir en remplacement de ces derniers.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur devra payer tout impôt, contribution ou taxe lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable, à titre quelconque et il devra justifier à toutes les réquisitions du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

#### ARTICLE 7 – RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, les normes d'accessibilité Handicapés, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire.

#### ARTICLE 8 – NORMES ACCESSIBILITE HANDICAPES

Dans le cadre de la Loi n°2005 – 102 du 11 février 2005 le Preneur devra exécuter à ses frais tous travaux d'aménagement intérieur et extérieur prescrits pour assurer le respect des normes d'accessibilité au local loué et aux équipements ouverts au public. Ces travaux devront faire l'objet d'un accord préalable et écrit du Bailleur.

#### ARTICLE 9 – RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeur, chaleur, trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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

Le Preneur fera son affaire personnelle de tout dégât causé aux lieux loués et de tout trouble de jouissance causé par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les autres tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

#### ARTICLE 10 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, et sans autre formalité qu'un courrier recommandé avec accusé de réception rappelant les termes du présent article. En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### ARTICLE 11 – INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

#### ARTICLE 12 – RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues. Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

#### ARTICLE 13 – CESSIION ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au Preneur de :

- Concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation ou prêt.
- Céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à toute personne exerçant la même activité ou une activité professionnelle similaire et, dans ce cas, à demander l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au bail, invitant le bailleur à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

Le Preneur reste garant conjointement et solidairement de son cessionnaire et tout cessionnaire successif du paiement du loyer et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du bail, et ce pour une durée de 3 ans. Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges pour le premier.

#### ARTICLE 14 – CHARGES

Charges locatives : Le Preneur devra verser chaque mois en même temps que son loyer une provision, à valoir sur les charges locatives de l'immeuble, qui fera l'objet d'une régularisation annuelle.

Les charges seront établies conformément à l'article L 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et de son décret d'application n°87-713 du 26 août 1987.

La régularisation annuelle ainsi que le mode de calcul des provisions mensuelles sont établis conformément à l'article 23 de la loi 89-462 du 06/07/1989.

Taxe : il est convenu que les contributions, taxes, redevances, prélèvements sur les loyers, impôts fonciers et impôts de toute nature concernant le local occupé seront mis à la charge du preneur.

#### ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestation qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou de l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé et exécutoire par provision, nonobstant appel.

En cas de fermeture du local comme en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

#### ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous les actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

#### ARTICLE 17 – GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment garnis de matériel ou objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des remboursements divers qui en sont l'accessoire.

#### ARTICLE 18 – VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tout entrepreneur et ouvrier, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours non fériés, de 9h00 à 11h00 et de 14h00 à 17h00, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

Il devra pendant le même temps laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux loués.

#### ARTICLE 19 – INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au Preneur :

- De faire du bruit ou d'exercer une profession de nature à endommager l'immeuble ou troubler la jouissance paisible des autres locataires, d'encombrer les parties communes de l'immeuble qui devront toujours être dégagées de tout objet quelconque.
- De jeter ou laisser séjourner dans les conduits d'évacuation et autres, tout objet pouvant nuire à leur bon fonctionnement.
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et, d'une manière générale, tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

#### ARTICLE 20 – GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

## ARTICLE 21 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### 21.1. Amiante : Repérages et Diagnostic

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les locaux et avoir constitué le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP).

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenue à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur. Il sera communiqué, en outre, aux personnes visées au 2° et 3° de l'article R 1334-29-4, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

Le dossier technique amiante a été communiqué au preneur avant la conclusion du bail, ainsi qu'il le reconnaît. Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Conformément à l'article R.1334-29-5 du code la santé publique, est annexée au présent bail, la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur à l'usage. Cette fiche récapitulative contient les recommandations générales de sécurité établies selon les textes réglementaires. Le dossier amiante restera à la disposition du preneur sur simple demande.

### 21.2 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Les biens et droits immobiliers objets de la présente convention entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est communiqué au Preneur, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique des lieux loués datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par « Nom du professionnel ayant établi le diagnostic » expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code et dont une copie est annexée aux présentes.

### 21.3 - Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objets de la présente convention est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « et/ou un plan des risques technologique », selon état joint à la présente convention.

S'il y a eu sinistre le Bailleur doit en indiquer la date, et apporter des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué. Il doit également faire connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis ce sinistre en cas de survenance d'un événement similaire.

Fait à Marseille, le  
En deux (trois si caution) exemplaires originaux



**LE (s) PRENEUR(s)**

Date :                      Signature(s) :

**LE BAILLEUR**

**SA d'HLM UNICIL  
20, Boulevard Paul Peytral  
13006 MARSEILLE**

<BAIC\_INTITULE>

PROJET