*BAIL DEROGATOIRE AU STATUTS DES BAUX COMMERCIAUX*

*LOCAL EPHEMERE COMMUNAL*

*« La Boutique » -Courpière*

**ENTRE**

La Commune de Courpière, propriétaire d’un local commercial situé au 8 avenue de la Gare à Courpière (63120), Place de la Cité Administrative, en l’Hôtel de Ville, dont le numéro S.I.R.E.N. est 216 301 259,

Représentée par Monsieur Laurent CLIVILLÉ, agissant en sa qualité de Maire de ladite COMMUNE et spécialement autorisée à l’effet des présentes aux termes d’une délibération du Conseil Municipal en date du 02 mai 2023.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR».

 ***D’une part***

**ET**

……………, domiciliée …………….., dont le numéro de S.I.R.E.N est …………...

Ci-après dénommée «LA/LE LOCATAIRE»

 ***D’autre part***

**ENTRE LES SOUSSIGNES, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**BAIL DEROGATOIRE**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**EXPOSE**

**- Rappel des dispositions légales**

Les parties déclarent que les présentes portent sur la mise à disposition d’un local, ci-après désigné, dans le but, pour le preneur, d’y exploiter un fonds de commerce de *[nature du commerce].*

Il en résulte que cette convention est normalement constitutive d’un bail commercial et soumise aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, et notamment :

- une durée minimale, en principe, de neuf ans,

- un droit au renouvellement du bail pour le locataire ; ce droit, étant garanti, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, d’une indemnité d’éviction versée au locataire.

**Toutefois, l’article L145-5 du Code de commerce permet aux parties de déroger au régime du bail commercial en concluant un bail dérogatoire. Cette faculté est soumise à la condition que la durée totale du bail dérogatoire ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.**

**Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession par le bailleur, le bail est automatiquement converti en bail commercial, avec application de toutes ses règles, notamment celles-ci-dessus rappelées concernant la durée de neuf ans et le droit au renouvellement. Cette conversion automatique s’applique même dans le cas où les parties s’accorderaient pour renouveler le bail dérogatoire ou en conclure un nouveau sur le même local.**

**Les parties déclarent être pleinement informées de cet état du droit.**

* **Projet du BAILLEUR**

La Commune de COURPIERE, bailleur aux présentes, envisage d’affecter le local ci-après désigné comme boutique « test » ou « éphémère » visant l’exercice par un occupant tiers, pendant une courte durée, d’une activité commerciale ; la mise à disposition du local prenant la forme d’un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux et ayant pour unique but le lancement de l’activité d’un commerçant, sans toutefois que ce dernier puisse y pérenniser son installation. Ce commerçant devra, à l’issue du bail dérogatoire, ou de son ou ses renouvellements éventuels dans la limite triennale décrite ci-dessus, se charger de trouver un autre local pour la poursuite de son activité.

Le PRENEUR aux présentes déclare pleinement comprendre et accepter le projet défini par la Commune de COURPIERE.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CECI EXPOSE, IL EST PASSÉ A LA CONCLUSION DU BAIL DEROGATOIRE**

 **PROPREMENT DIT**

Le BAILLEUR donne à bail au "LOCATAIRE" qui accepte, les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail ne sera pas régi par les dispositions du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

Les parties déclarent et reconnaissent expressément que la présente mise à disposition, effectuée au regard du projet du BAILLEUR défini ci-dessus, n’est pas soumise aux dispositions spécifiques des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce. Par conséquent, "LA/LE LOCATAIRE" ne saurait se prévaloir du bénéficie desdites dispositions sur la propriété commerciale ou d’une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l’occupation ou à quelque autre droit même en cas de poursuite éventuelle du terme ci-après déterminé telle qu’elle est explicitée aux Paragraphes « CONGES » et « CONDITIONS PARTICULIERES », ni ne saurait être considérée comme soumise aux dispositions de l’article L. 145-5 du Code de Commerce.

**DOMICILIATION**

"LE BAILLEUR" autorise "LA/LE LOCATAIRE" quant à pouvoir domicilier son activité à l’adresse du local objet des présentes.

**Désignation des lieux louÉs**

Par les présentes, **"LE BAILLEUR"** dans les conditions prévues par le présent contrat **MET A DISPOSITION** **A "LA/LE LOCATAIRE"**, qui l’accepte, **A TITRE PRECAIRE ET DETERMINE**, les locaux dont la désignation suit.

Dans un immeuble sis au 08 avenue de la Gare à Courpière (63120),

 Un local commercial, en rez-de-chaussée, d’une surface d’exposition meublée de 20 m² et d’une arrière- boutique de 35 m2 avec un évier ainsi que deux pièces de même dimension d’entrepôt au 1er étage pour une surface totale de 53 m2 avec un WC indépendant.

Il n’est pas fait de plus ample désignation des locaux loués "LA/LE LOCATAIRE" déclare parfaitement les connaître, et contracter en pleine connaissance de causes.

**AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS**

"LA/LE LOCATAIRE" déclare qu'il utilisera les locaux, objet du présent bail, à usage exclusivement commercial.

Le bailleur conservera le droit de louer ou de vendre à son gré, dans les conditions qu'il décidera, les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, soit commercialement, soit industriellement, soit pour toute autre utilisation ; interdiction lui est faite de conclure un bail sur la même activité qu’un des preneurs.

**ÉTAT DES LIEUX LOUÉS**

Un état des lieux a été établi et est annexé au présent contrat.

LA/LE LOCATAIRE prend les lieux loués dans l‘état où ils se trouvent. Il ne peut exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d’équipements supplémentaire, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l’état de vétusté ou par l’existence de vices cachés, sous réserve toutefois de l’obligation du bailleur d’assurer la jouissance paisible du bien, en application de l’article 1720 du Code civil.

Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties. A défaut, il sera établi par huissier de justice, sur l’initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

**DUREE**

La présente mise à disposition est consentie et acceptée pour une durée de  **xxx**  à compter du ……………….

Toutefois, "LE/LA LOCATAIRE" – à titre dérogatoire – est autorisé à titre gratuit à pénétrer dans les lieux à compter de ce jour (*ou éventuellement*: à compter du ………..) pour préparer son installation

A l’issue de cette période, sauf mutation des présentes en mise à disposition commercial, et ce conformément aux dispositions du paragraphe « CONDITIONS PARTICULIERES », les présentes expireront de plein droit sans formalité préalable particulière de la part du bailleur.

"LE/LA LOCATAIRE" devra se conformer au règlement intérieur de la Boutique éphémère qui a fait l’objet d’un accord écrit de sa part et annexé au présent bail.

RENOUVELLEMENT DU BAIL :

Le renouvellement du présent bail sera fait sur accord express des parties constaté par un avenant écrit, daté et signé des deux parties, indiquant la durée de la prolongation. A défaut de durée indiquée, celle-ci sera de UN MOIS, commençant à courir à l’expiration de la période en cours en moment de la conclusion de cet accord.

**CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL**

1. loyer
2. Montant

Le bail est consenti moyennant un loyer mensuel, hors charges de chauffage, de TRENTE EUROS (30,00 EUR). Le loyer inclut les charges suivantes :

- consommation d’eau,

- taxe ordures ménagères.

- électricité.

Un forfait pour charges de chauffage, d’un montant mensuel de VINGT EUROS (20,00 EUR), sera exigible, en sus du loyer, sur la période allant du 15 octobre au 15 mai.

1. Paiement du loyer

Ce loyer et la provision spéciale pour charges de chauffage sont convenus payable d’avance, le premier de chaque mois. Pour la provision spéciale pour charges de chauffage, il est prévu que :

- pour la provision d’octobre : celle-ci ne concernant que la période postérieure au 15 octobre inclus, un prorata de charges de 17/31èmes, soit DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (12,90 EUR), sera exigible au 1er octobre, avec le loyer d’octobre ;

- pour la provision de mai : celle-ci ne concernant que la période antérieure au 16 mai exclus, un prorata de charges de 15/30èmes, soit DIX EUROS (10,00 EUR), sera exigible au 1er mai, avec le loyer de mai.

**Tout mois commencé étant dû, quelle que soit la durée du bail.**

2- DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie d’un montant de 150 € est versé ce jour au BAILLEUR, aux termes d’un chèque.

**Dépenses incombant au BAILLEUR**

Conformément à l’article R 145-35 du Code de Commerce, ne peuvent pas être imputés au "LOCATAIRE" :

* Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l’article 606 du Code Civil ainsi que les honoraires liés à ces dépenses. ;
* Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué oui l’immeuble dans lequel il trouve, dès lors qu’ils relèvent de grosses réparations mentionnées à l’alinéa précédent ;
* Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l’immeuble. Toutefois, et conformément à la loi, peuvent être imputés au "LOCATAIRE" la taxe foncière et les taxes additionnelles à celle-ci ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l’usage du local ou de l’immeuble ou à un service dont "LE/LA LOCATAIRE" bénéficie directement ou indirectement.

En l’espèce, aucune participation ne sera demandée au bailleur en ce qui concerne les impôts fonciers.

**NON ASSUJETISSEMENT A LA TVA**

"LE BAILLEUR" déclare que la présente mise à disposition n’est pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

**DESTINATION**

Les lieux mis à disposition devront servir "AU LOCATAIRE" exclusivement à usage d’activité à caractère commercial ( Ventes de produits vestimentaires, accessoires, décoratifs, …), artisanal (production et vente), alimentaire ne nécessitant pas de mise aux normes des locaux et commerces de bouches (bonbons, biscuiteries,…) Sont exclus : les professions médicales et paramédicales, agences immobilières, notaires, banques, assurances et autres services financiers et toutes autres activités commerciales ou artisanales fortement représentées sur la commune de Courpière et qui ferait l’objet d’une concurrence dite déloyale.

***Remarque : la clause qui précède est à restreindre ou corriger selon le commerce exploité par le locataire. ATTENTION : vérifiez avant de conclure le bail que l’activité exercée n’est pas la même que celle exercée par un autre de vos locataires (dans ce cas, si les deux locaux sont peu éloignés, la conclusion de ce nouveau bail pourra vous être reprochée par le premier locataire comme contraire à son droit de jouissance)***

Les lieux occupés, ou partie de ces derniers, ne pourront être utilisés, même temporairement, sauf accord express "DU BAILLEUR" à un autre usage et il ne pourra y être exploitée – même temporairement et en tout ou partie - aucune autre activité susceptible de remettre en cause leur affectation ou leur nature.

Le présent bail n’étant pas soumis aux régime du bail commercial, les parties sont convenues que le "Preneur" ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions de l’article L 145-47 du Code de commerce pour adjoindre à l’activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou signifier au propriétaire une demande aux fins d’être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle prévue ci-dessus.

**AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

"LE/LA LOCATAIRE" fait son affaire personnelle de l’accomplissement de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l’exercice de son droit de jouissance et/ou de son activité, sans pouvoir plus amplement inquiéter "LE BAILLEUR". "LE/LA LOCATAIRE" déclare à ce titre qu’il remplit les conditions de diplôme et/ou de qualification indispensables à l’exercice de l’activité stipulée au présent bail. Il s’engage, sur première demande du BAILLEUR, à fournir sans délai tout justificatif à ce titre.

"LE/LA LOCATAIRE" ne pourra pas se prévaloir auprès du BAILLEUR de la non-obtention d’une autorisation, du retrait ou de la péremption d’un diplôme,…, et restera tenu au paiement du loyer et des charges jusqu’au terme du bail, quand bien même ce refus d’autorisation ou cette caducité du diplôme l’empêcherait d’exercer son activité.

**ETAT DES RISQUES**

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES – DISPENSE**

Les PARTIES déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l’amiante,

- le saturnisme et les termites,

- ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

"LE/LA LOCATAIRE" déclare ainsi, en connaissance de cause, dispenser expressément le BAILLEUR d’établir un dossier de diagnostics techniques pour le bien loué.

**CESSION DU CONTRAT**

Le présent bail ne pourra pas être librement cédé par "LE/LA LOCATAIRE" à l’acquéreur de son fonds. L’acte de cession devra cependant être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l’article 1690 du Code Civil.

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit est interdite.

Toutes sous-location, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit est interdite.

**CONDITIONS GENERALES**

Ces conditions que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne, sont les suivantes :

1. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

D'une part le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

De délivrer au "LOCATAIRE" les lieux loués en bon état d'usage et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement et de supporter toutes les réparations autres que locatives.

D'assurer la jouissance paisible du bien loué, et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux.

1. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

D'autre part, le bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que "LE/LA LOCATAIRE" s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

1. *Occupation - Jouissance - Cession - Sous-location*

De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement selon leur destination. De ne pouvoir céder son droit au présent bail, ni prêter, ni l'échanger, ni le sous-louer, en tout ou en partie, nu ou meublé, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, à peine de nullité des cessions et sous-location non autorisées, voire même de résiliation du bail de plein droit, à la demande du BAILLEUR.

Dans le cas de cession expressément autorisée, le BAILLEUR devra intervenir à l’acte de cession et "LE/LA LOCATAIRE" restera garant avec les cessionnaires du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail, et ce pendant toute la durée dudit bail, à l'égard de tous les cessionnaires successifs.

De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers mis à disposition par le BAILLEUR et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires.

De notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

1. *Entretien - Travaux – Réparations*

D’entretenir les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu’elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

De maintenir en bon état d’entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l’ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie; appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d’équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu’il sera nécessaire ; remplacer s’il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l’apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure tout dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant des locaux loué et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; d’acquitter régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation ou aménagement dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du "LOCATAIRE". À défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du "LOCATAIRE", ou conserver les transformations effectuées sans que "LE/LA LOCATAIRE" puisse réclamer une quelconque indemnité pour les frais engagés.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des compteurs.

De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, fermetures de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le BAILLEUR ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

À l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sols ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

1. *Responsabilité et Recours - Assurances*

De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.

De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, tant les lieux loués que son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, le vol et la responsabilité civile, par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au BAILLEUR à sa demande ainsi que du paiement des primes. De déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.

De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, et également des dégâts causés par la condensation ou autre.

De renoncer à tout recours contre le BAILLEUR en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

De donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou à son représentant, à ses architectes ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont LE/LA LOCATAIRE est tenu, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge du LOCATAIRE en cette qualité et d'en justifier au BAILLEUR avant son départ des lieux.

**Non responsabilité du Propriétaire**

Le "BAILLEUR" ne garantit pas "LE/LA LOCATAIRE", et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

"LE/LA LOCATAIRE" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité "LE/LA LOCATAIRE" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "BAILLEUR" soit entièrement dégagée.

**DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS**

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit.

Si toutefois, les locaux loués n’étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, "LE/LA LOCATAIRE" ne pourrait obtenir qu’une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l’exclusion de la résiliation du bail.

**Congé - Visites des lieux**

Ce bail dérogatoire a une durée ferme.

Toutefois, les parties peuvent convenir, d’un commun accord, d’une résiliation anticipée (par lettre recommandée au moins 15jours avant la date de résiliation).

Si le locataire souhaite continuer d’exploiter l’atelier après la fin du bail précaire, il sera procédé à la signature d’un nouveau bail précaire de même type.

"LE/LA Locataire" s’engage à ne déménager, même partiellement avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifier par présentation des acquis du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de ceux des services mis à sa disposition par le BAILLEUR.

À la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux. "LE/LA LOCATAIRE" aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au BAILLEUR ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

Il est formellement convenu que les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et 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 de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

**CLAUSES PENALES**

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, "LE/LA LOCATAIRE" devra en sus, les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice.

Afin de garantir au BAILLEUR la récupération effective et immédiate des lieux loués, "LE/LA LOCATAIRE", dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux loués à la cessation de la location, versera au BAILLEUR une indemnité par jour de retard égale à trois fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet ; toute journée commencée étant intégralement due.

**ENREGISTREMENT**

Le présent acte ne sera pas soumis à la formalité d’enregistrement.

***Fait en deux exemplaires dont un pour chaque partie.***

A …………., le …………..

**LE BAILLEUR** **LE/LA LOCATAIRE,**

 **(toutes les pages sont paraphées et signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)**