

MODÈLE DE BAIL COMMERCIAL

Le présent modèle est fourni à titre purement informatif et indicatif et ne constitue pas un avis juridique.

L'accompagnement par un professionnel du droit pour une analyse personnalisée est recommandé.

- *Cas d'un bailleur personne morale*

.....(dénomination),(forme) au capital de(capital) euros, ayant son siège social(adresse),(code postal)(ville), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le n°(RCS)

.....(représentée /représentées) par(M./Mme)(prénom)(nom), demeurant(adresse),(code postal)(ville), de nationalité(nationalité),(né/née) le(date de naissance) à(lieu de naissance)

Obs :

Pour les sociétés il convient de préciser la forme de représentation légale, et si nécessaire la personne à qui pouvoir de signer a été donné.

- *cas d'un bailleur personne physique*

.....(M./Mme)(prénom)(nom),(profession), demeurant(adresse),(code postal)(ville), de nationalité(nationalité),(né/née) à(lieu de naissance)

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

Si le bail est signé par un intermédiaire

Représenté par(nom),(prénom), demeurant(adresse),(code postal)(ville), en qualité de(qualité)

Obs :

Si le bail est signé par un intermédiaire ayant reçu pouvoir, il faut préciser l'état civil du bailleur afin d'éviter une confusion de personnes dans la délivrance des actes.

ET :

- *Cas d'un preneur personne morale*

.....(dénomination),(forme) au capital de(capital) euros, ayant son siège social(adresse),(code postal)(ville), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le n°(RCS)

Obs :

Si le bail est fait au nom d'une société en formation, prévoir la comparution personnelle des fondateurs, et la substitution de la société aux signataires en personne après son immatriculation au registre du commerce.

.....(représentée /représentées) par(M./Mme)(prénom)(nom), demeurant(adresse),(code postal)(ville), de nationalité(nationalité),(né/née) le(date de naissance) à(lieu de naissance)

Obs :

Pour les sociétés, il convient de préciser la forme de représentation légale, et si nécessaire, la personne à qui pouvoir de signer a été donné ; si le bail est signé par un intermédiaire ayant reçu pouvoir, il faut préciser l'état civil du preneur pour éviter une confusion de personnes dans la délivrance des actes.

- *Cas d'un preneur personne physique*

.....(M./Mme)(prénom)(nom),(profession), demeurant(adresse),(code postal)(ville), de nationalité(nationalité),(né/née) à(lieu de naissance)

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Art. 1^{er}. Désignation

Le bailleur donne en jouissance au preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, situés à(Ville et adresse), composés de :(Description des locaux loués)

Obs :

Il est recommandé de décrire les locaux loués avec précision, et aussi d'indiquer l'usage des différentes parties de la location. Par exemple, "un local au rez-de-chaussée à usage de boutique, et un appartement au 1^{er} étage droit de l'immeuble à usage d'habitation".

, tels qu'ils sont délimités sur le plan joint au bail.

De convention expresse entre les parties, ces locaux forment un tout indivisible.

Ces locaux composent les lots n^{os}.....(Numéros des lots) de la copropriété.

Art. 2. Durée

Le bail est consenti pour une durée de neuf ans qui prendra effet le(Date d'effet du bail) pour venir à échéance le(Date d'échéance du bail)

Obs :

La durée de 9 ans est la durée minimum à donner au preneur.

Le preneur pourra donner congé à l'échéance de chaque période triennale, le(Date) et le(Date), dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce.

Art. 3. Destination

Les locaux sont donnés à destination de(Destination du bail).

Obs :

Pour les commerces, indiquer précisément l'usage autorisé ; pour les bureaux, préciser que les locaux sont à usage exclusif de bureaux.

Le bailleur se réserve la possibilité de louer d'autres locaux dans le même immeuble pour la même activité.

Le preneur ne pourra en aucun cas modifier la destination des lieux sans autorisation du bailleur, ou sans avoir suivi la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

Art. 4. Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel hors taxes de(Montant) euros.

Obs :

Indiquer le montant en chiffres et en lettres.

Le loyer est payable(Périodicité du paiement)

Obs :

Mensuellement ou trimestriellement en quatre termes égaux, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année.

,(à terme à échoir/à terme échu).

Le loyer est payable(Lieu du paiement), sans qu'il soit nécessaire de le demander.

Obs :

Au domicile ou dans les bureaux du bailleur, ou du mandataire qu'il désignera.

- *Si les parties conviennent de faire évoluer le loyer en fonction de l'évolution d'un indice*

Art. 5. Indexation

Le montant du loyer sera réajusté chaque année à la date d'anniversaire du bail en fonction de l'évolution de l'indice.

Obs

Choisir l'indice en fonction de l'activité exercée dans les lieux loués en ayant à l'esprit la suppression du recours à l'indice du coût de la construction dans certains cas.

L'indice de base est(Indice de base) trimestre(Trimestre).

Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire de la demander. Si l'indice de référence venait à disparaître, les parties conviennent d'utiliser l'indice qui serait publié en remplacement ; à défaut d'indice de remplacement, elles conviennent de le faire fixer par un expert qui sera désigné judiciairement à la requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

- *Si les parties conviennent de faire évoluer le loyer selon la méthode de la révision triennale de l'article L. 145-38 du code de commerce*

Art. 5. Révision

Le loyer sera révisé selon la législation en vigueur.

Art. 6. Dépôt de garantie

Le preneur verse ce jour à titre de dépôt de garantie une somme de(Montant) euros.

Ce dépôt doit correspondre à un terme de loyer si le paiement est à terme à échoir, et à deux termes de loyer si le paiement est à terme échu (C. com., art. L. 145-40).

Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts et sera restitué au preneur en fin de bail, déduction faite par le bailleur de toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit, et notamment de l'équivalent de la remise en état des lieux ; ce dépôt n'autorise en aucun cas le preneur à en faire la compensation avec les loyers dus à son départ.

Le dépôt de garantie sera réajusté à chaque variation de loyer en principal, de telle sorte qu'il corresponde toujours à(Nombre de termes) termes de loyer.

Art. 7. Accessoires du loyer

1. Charges

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du code de commerce, il est admis que les charges suivantes seront supportées par le preneur :

- *Énumérer*

.....(Charge supportée par le preneur)

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du code de commerce, il est également admis que les charges suivantes seront supportées par le bailleur :

- *Énumérer*

.....(Charge supportée par le bailleur)

2. Impôts

Le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommation.

3. Répartition - Provisions - Régularisations

Le bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges.

Cet état récapitulatif sera adressé par le bailleur au preneur au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le preneur disposera d'un délai de(Nombre de mois) mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du bailleur.

A défaut de contestation dans ce délai, le preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation sans pouvoir élever de réclamation au sujet des charges concernées.

Le bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Art. 8. Conditions générales du bail

Le présent bail est consenti aux conditions générales de droit, et plus particulièrement aux conditions suivantes :

État des lieux

Sous la réserve de l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie rendu obligatoire, le preneur déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucuns travaux ni remise en état par le bailleur.

Conditions générales de jouissance

Le preneur devra jouir paisiblement des lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur.

– Le preneur devra maintenir en permanence les lieux en état d'exploitation sans pouvoir cesser même provisoirement son activité, et plus généralement respecter les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce pour bénéficier de la législation spéciale des baux commerciaux.

– Il fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'utilisation professionnelle ou commerciale des lieux loués pour l'activité considérée.

– Le preneur devra tenir les lieux constamment garnis pendant toute la durée du bail, de telle sorte que le mobilier et le matériel puissent répondre à tout moment des sommes dues au bailleur, au titre des loyers, des accessoires ou de l'exécution, du présent bail.

– Il devra faire son affaire personnelle, de sorte que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le bailleur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du preneur, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

– Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles qui sont propres à son activité, de manière que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

– Le preneur ne devra à aucun moment encombrer les parties communes de l'immeuble par des objets ou effets mobiliers lui appartenant et devra se conformer aux prescriptions du règlement d'immeuble pour l'élimination des ordures ménagères, ou déchets dus à son activité. Particulièrement, le preneur devra assurer la sortie de ses propres poubelles et déchets, aux jours et heures prévus par la réglementation de la ville, sans pouvoir en aucun cas utiliser les boîtes à ordures de l'immeuble destinées aux locaux d'habitation bourgeoise.

– Le preneur ne devra faire stationner aucun véhicule dans la cour d'immeuble pour quelque motif que ce soit.

– Le preneur ne pourra installer aucune plaque, enseigne lumineuse ou non, enseigne en drapeau, dans les parties communes ou sur la façade de l'immeuble, sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du bailleur.

– Le preneur devra faire ramoner à ses frais au moins une fois par an tous les conduits d'évacuation de fumée existants dans les lieux loués.

Règlement d'immeuble et de copropriété. Documents techniques

Le preneur devra se conformer aux règlements actuels et futurs de l'immeuble qui seront régulièrement portés à sa connaissance, ainsi qu'aux usages.

Le preneur devra, le cas échéant, se conformer aux clauses du règlement de copropriété dont un exemplaire lui a été communiqué à la signature du présent bail.

En outre, le preneur a eu communication des documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués et s'engage expressément à en respecter les prescriptions.

Assurances

Le preneur devra faire assurer à une compagnie française notoirement solvable son mobilier, son

matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'ouragan, de tempête, de foudre, d'explosion, de dommages causés par l'électricité, de dégâts des eaux, des bris de glace ; il assurera les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers.

Il devra justifier de cette assurance à son entrée dans les lieux, puis de sa tenue à jour à tout moment de son occupation, sur simple demande du bailleur.

Au cas où l'activité du preneur entraînerait des surprimes d'assurances pour l'immeuble, celui-ci devra en rembourser au bailleur et à la copropriété le coût de cette surprime.

Visite des lieux

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, ou à son départ, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables de 9 h à 11 h et de 14 h à 17 h, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Le même droit de visite existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

Enfin, pour permettre de vérifier la bonne exécution des clauses relatives à l'entretien, aux réparations et aux travaux, le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux loués après avoir été averti de cette visite au moins 48 heures à l'avance. En cas d'urgence, le bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

Occupation - Sous-location

Le preneur devra occuper et exploiter personnellement les lieux et ne pourra héberger aucun occupant même provisoirement et à titre gratuit, ni prêter les lieux en tout ou en partie et même occasionnellement.

Toute sous-location est interdite.

Cession ou apport en société

Il est interdit au preneur de céder ou d'apporter son droit au présent bail à une société si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce.

Dans tous les cas, la cession ou l'apport ne pourra être réalisé qu'après qu'un projet a été communiqué au bailleur et que le cessionnaire a reçu son agrément. Le bailleur devra faire connaître ses observations sous quinzaine de la notification qui lui en sera faite.

En outre, le bailleur devra avoir été appelé à la signature de l'acte de cession ou de l'apport ; un exemplaire original de la cession ou de l'apport dûment enregistré devra être remis au bailleur pour lui servir de titre.

Le preneur restera garant solidaire du ou des bénéficiaires successifs du bail à la suite des cessions ou apports, pour toute la durée et l'exécution de celui-ci, quelle que soit la nature des sommes dues au bailleur ; de même, le ou les cessionnaires resteront garants solidaires du cédant pour toute somme qui resterait due par celui-ci. Cette clause devra impérativement être reproduite dans la cession ou l'apport.

Non-responsabilité

La responsabilité du bailleur n'est pas engagée en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur ou de dommage causé par les tiers, en cas de vol ou de cambriolage, en cas d'interruption dans les services de l'immeuble et notamment en cas d'interruption du service des eaux, de l'électricité ou tous autres services, soit du fait de l'administration, soit de travaux, réparations, gelées ou force majeure.

Art. 9. Clause pénale

En cas de retard dans le paiement des loyers ou de leur réajustement, dans le paiement des provisions pour charges ou de leur solde, ou dans le paiement de toute somme due au bailleur, le preneur devra une indemnité égale à 10 % des sommes dues sans qu'il soit nécessaire de le mettre en demeure préalablement par dérogation à l'article 1231-5 du code civil, et sans que cela fasse obstacle pour le bailleur au paiement des sommes dues ou à toutes autres poursuites.

Art. 10. Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de prestations qui en constituent l'accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, et notamment des réajustements de loyer, ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou de faire rester sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu avec une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel.

En outre, si le locataire persistait à occuper les lieux malgré le défaut de titre d'occupation, il devrait payer, en plus d'une indemnité d'occupation, une somme correspondant à 1/30 du dernier loyer dû, par jour de retard à quitter les lieux.

Art. 11. Frais

Les frais d'enregistrement et de timbre ainsi que les frais de rédaction d'acte sont à la charge du preneur, ainsi que les frais qui en seraient la conséquence ou la suite.

Art. 12. Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur en son(siège social/domicile).

Fait à(Ville)

Le(Date)

En(Nombre d'exemplaires) exemplaires

Signature du bailleur

Signature du preneur