

## Modèle de bail commercial

*Ce modèle est donné à titre d'exemple. Les parties surlignées ou entre parenthèses correspondent aux adaptations que vous pouvez effectuer. Avant de conclure un bail commercial, il faut en examiner attentivement toutes les clauses et les adapter à chaque situation. Il est recommandé de ne pas modifier les clauses de ce contrat de location sans prendre conseil auprès d'un professionnel (notaire, avocat, huissier...).*

Le présent bail est conclu en application du statut légal des baux commerciaux, lequel est régi par les articles L 145-1 et suivants du code de commerce.

### Entre les soussignés :

M., Mme, Mlle....., demeurant ....., ci-après dénommé le bailleur, d'une part,

**ou** La société....., dont le siège social est situé ..... et représentée par M., Mme, Mlle ..... (*préciser son nom et sa fonction*), ci-après dénommée le bailleur, d'une part,

Et

M., Mme, Mlle ....., demeurant ....., ci-après dénommé le preneur, d'autre part,

**ou** La société ....., représentée par M., Mme, Mlle ..... (*préciser son nom et sa fonction*), ci-après dénommée le preneur, d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue à usage commercial (**ou à usage mixte, commercial et habitation**) les locaux et équipements ci-après désignés au preneur, qui les accepte aux conditions suivantes :

### Article 1 – Description des locaux loués

• Nature des locaux loués : ..... (*local commercial **ou** local commercial et d'habitation*)

Adresse (*préciser le n° de bâtiment, l'étage et le n° de porte si le local est situé dans un immeuble collectif*) : .....

• Description des locaux et équipements privatifs (*superficie du local, éléments d'équipement... ; un plan du local peut être joint en annexe*) :

.....  
.....

• Locaux annexes dont le preneur a la jouissance exclusive :

Cave n° .....  Remise  Terrasse  Jardin privatif

Garage n° ...  Autre (*préciser*) : .....

• Énumération des parties et équipements communs de l'immeuble (*interphone, ascenseur, emplacements de stationnement...*)

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des locaux loués pour les avoir visités précédemment à la signature du présent bail. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux, ainsi que les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

## **ARTICLE 2 – Durée du bail**

Le présent bail est établi pour une durée de 9 ans à compter du ..... (*date de la remise effective des locaux au preneur*)

Indiquer selon le cas :

Le preneur aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale, en avertissant le bailleur au moins 6 mois à l'avance par acte d'huissier.

**ou**

Le preneur renonce expressément à la faculté de résiliation triennale prévue à l'article L 145-4 du code de commerce.

## **ARTICLE 3 – Destination des locaux**

Le preneur devra exploiter lui-même l'activité suivante dans les locaux loués, à l'exclusion de toute autre utilisation : ..... (*indiquer la ou les activités que le preneur sera autorisé à exercer dans les locaux*)

(*le cas échéant*) Les locaux à usage d'habitation devront conserver cette affectation et être occupés paisiblement par le preneur et sa famille.

## ARTICLE 4 – Adjonction ou transformation d’activité

- Le preneur pourra adjoindre à l’activité prévue ci-dessus des activités connexes ou complémentaires, conformément aux articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

Il devra au préalable informer le bailleur de son intention par acte d’huissier, en indiquant la nature des activités qu’il envisage d’exercer.

- Le preneur pourra, avec l’accord exprès du bailleur, être autorisé à exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celle(s) prévue(s) au bail. La demande faite au bailleur devra être effectuée par acte d’huissier. Le bailleur se réserve le droit, en contrepartie de l’avantage procuré au preneur, d’exiger un complément de loyer. Il pourra aussi, en cas de préjudice dont l’existence serait établie, demander une indemnité au preneur.

## ARTICLE 5 – Loyer

Le loyer annuel HT du présent bail est fixé à : ..... euros (*indiquer la somme en toutes lettres et en chiffres*)

(*le cas échéant*) À ce loyer vient s’ajouter la TVA au taux légal en vigueur à la date d’exigibilité du loyer.

Le loyer sera payable trimestriellement et d’avance, en quatre termes égaux les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Le paiement du premier terme interviendra ce jour, au prorata.

### Révision du loyer :

*Les parties peuvent utiliser, au choix, l’un des deux modes de révision suivant. Il leur est également possible de les faire coexister dans un même bail.*

#### 1. Révision triennale :

Le loyer pourra être révisé tous les 3 ans, à la demande de l’une ou l’autre des parties, en fonction de la valeur locative des locaux loués. La variation ne pourra pas excéder celle de l’indice du coût de la construction (**ou de l’indice des loyers commerciaux**) publié trimestriellement par l’Insee, conformément à la réglementation en vigueur. La demande de révision devra impérativement être adressée par acte d’huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception.

#### 2. Clause d’échelle mobile :

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire du bail, selon l’évolution en plus ou en moins de l’indice du coût de la construction (**ou de l’indice des loyers commerciaux**) publié trimestriellement par l’Insee.

L'indexation annuelle s'applique automatiquement et sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité.

L'indice de référence est le dernier (**ou l'avant-dernier**) indice connu à la date de signature du bail, soit celui du ..... (1er, Xe) trimestre 20....., dont la valeur est : .....

L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante. Si, pour une raison quelconque, la publication de cet indice venait à cesser au cours du bail, les parties conviennent qu'il serait fait alors application de l'indice de remplacement.

## **ARTICLE 6 – Dépôt de garantie**

Le preneur verse ce jour au bailleur la somme de ..... euros (*indiquer la somme en toutes lettres et en chiffres*), pour garantir l'exécution de toutes les obligations issues du présent bail lui incombant. Cette somme n'est pas productive d'intérêts au profit du preneur. Elle lui sera restituée à son départ, déduction faite des sommes qui pourraient rester dues au bailleur, pour quelque cause issue du bail que ce soit.

Le dépôt de garantie ne constituant pas un loyer d'avance, le preneur ne peut en aucun cas l'imputer sur sa dernière échéance de loyer.

À chaque révision de loyer, le dépôt de garantie sera réajusté dans les mêmes proportions.

## **ARTICLE 7 – Charges, impôts et taxes**

### Charges de l'immeuble :

Le preneur devra rembourser au bailleur sa quote-part dans les charges et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués, et notamment : les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien et de gardiennage des parties communes de l'immeuble ; les frais de fonctionnement et d'entretien de l'ascenseur ; les frais de chauffage collectif ; les consommations d'eau chaude et d'eau froide ; les honoraires de gestion de l'immeuble...

*(cette liste n'est pas exhaustive et doit être adaptée en fonction des caractéristiques de la location).*

### Impôts, contributions et taxes :

Le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de ses paiements sur demande du bailleur, et notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement

*(il est aussi possible de mettre la taxe foncière, qui pèse normalement sur le bailleur, à la charge du preneur).*

Ces charges, impôts, contributions et taxes seront remboursés au bailleur en même temps que chaque terme de loyer, au moyen d'acomptes provisionnels. Ces provisions seront régularisées une fois par an en fonction des dépenses réellement exposées par le bailleur. Un mois avant cette régularisation, le bailleur devra communiquer au preneur un décompte par nature de charges, pour faciliter la vérification de l'apurement des comptes.

Pour la première année du bail, le montant de la provision trimestrielle est fixé à : ..... euros *(indiquer la somme en toutes lettres et en chiffres).*

## **ARTICLE 8 – Obligations des parties**

*Les clauses ci-dessous doivent être complétées et adaptées selon la configuration des locaux et la nature de l'activité exercée : modalités d'accès aux lieux loués, interdiction d'encombrer des parties communes, maintien de la façade de la boutique en bon état de propreté, modalités d'utilisation de la voie publique devant la boutique, conditions d'installation et de modification d'une enseigne ou d'une plaque professionnelle...*

### Le bailleur s'engage :

- à délivrer au preneur les locaux objets du présent bail et à les tenir clos et couverts ;
- à mettre à disposition du preneur les éléments mobiliers et d'équipement mentionnés au bail ou décrits à l'inventaire ci-joint ;
- à assurer la jouissance paisible des locaux et garantir le preneur contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand bien même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du code civil ;
- à prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, ainsi que le coût de tous ravalements de l'immeuble ;
- à ne pas louer d'autres locaux dans le même immeuble pour l'exercice d'une activité concurrente à celle du preneur ;
- à remettre gratuitement une quittance au preneur, lorsque celui-ci en fait la demande.

### Le preneur s'engage :

- à prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'état des lieux contradictoire établi entre les parties et annexé au présent bail ;
- à user des locaux suivant la destination prévue au bail ;

- à y exercer son activité personnellement et de façon continue. Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux de meubles, matériels et marchandises, en quantité suffisante pour assurer à tout moment le paiement du loyer et le respect de toutes ses obligations découlant du bail ;
- à s’assurer contre les risques locatifs suivants dont il doit répondre en sa qualité de preneur, et d’en justifier à tout moment sur demande du bailleur, sous peine de résiliation du bail : responsabilité civile, incendie, explosion, vol, dégât des eaux... (*liste non exhaustive*)
- à respecter le règlement de copropriété de l’immeuble, dont il déclare avoir reçu copie, et à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité du voisinage ou porter atteinte à la jouissance des parties communes par les autres occupants de l’immeuble ;
- à payer le loyer et les provisions pour charges aux termes convenus dans le bail ;
- à prendre à sa charge l’entretien des locaux ainsi que l’ensemble des réparations autres que celles visées à l’article 606 du code civil ;
- à répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du bail et résultant de son fait personnel ou de celui de ses visiteurs, clients, fournisseurs et salariés, dans les locaux loués et dans les autres parties de l’immeuble ;
- à se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l’hygiène et la sécurité, et, de manière générale, à respecter toutes les prescriptions relatives à son activité ;
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;
- à laisser le bailleur ou son représentant pénétrer au moins une fois par an dans les locaux loués, sur rendez-vous, pour visiter, réparer et entretenir l’immeuble ;
- en cas de résiliation du bail, à laisser le bailleur ou son représentant faire visiter les locaux pendant les 6 mois qui précéderont le départ effectif du preneur, et à laisser le bailleur apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer.

## **ARTICLE 9 – Travaux/transformation des locaux**

Le preneur ne pourra pas effectuer, sans l’accord préalable écrit du bailleur, de travaux entraînant démolition ou construction de locaux, percement des murs, poutres ou planchers, création d’ouverture, cloisonnement ou changement de distribution.

Sous réserve des restrictions ci-dessus, le preneur pourra effectuer sans autorisation tous les travaux d’équipement et d’installation qui lui paraîtraient nécessaires.

Tous les embellissements, améliorations, constructions et installations réalisés par le preneur en cours de bail deviendront, lors de son départ, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Le preneur s'engage à laisser le bailleur effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil.

#### **ARTICLE 10 – Cession du bail**

Le preneur qui entend céder son droit au bail ne pourra le faire qu'au profit de l'acquéreur de son fonds de commerce, et avec l'accord écrit du bailleur. Celui-ci devra aussi être appelé à participer à la réitération de l'acte de cession du bail. Dans l'acte de cession, le preneur restera garant à titre solidaire avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et des charges et du respect des obligations nées du bail.

Un exemplaire de l'acte de cession sera remis gratuitement au bailleur pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

#### **ARTICLE 11 – Sous-location des locaux/location-gérance du fonds**

Le preneur s'engage à ne pas sous-louer tout ou partie des locaux, ni à mettre son fonds en location-gérance, sauf accord écrit préalable du bailleur, sous-peine de résiliation du bail.

#### **ARTICLE 12 – Clause résolutoire**

Les parties conviennent expressément qu'en cas de manquement par le preneur à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur, ou en cas de violation des dispositions imposées au preneur par les textes légaux et réglementaires, le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier et restée sans effet.

Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du preneur, devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le juge.

### **ARTICLE 13 – Frais d’acte**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent bail et de ses annexes, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge du preneur, qui s’y oblige expressément.

### **ARTICLE 14 – Élection de domicile**

Pour l’exécution du présent bail et de ses suites, les parties élisent domicile :  
– le bailleur à son domicile ou siège social de son entreprise indiqué en page 1 ;  
– le preneur dans les locaux loués.

En cas de litige, le tribunal compétent sera exclusivement celui du lieu de situation de l’immeuble.

Fait à ....., le .....  
en ..... exemplaires originaux dont un pour l’enregistrement de l’acte et un pour chacune des parties.

#### **Annexes :**

- État des lieux contradictoire
- Pièces attestant de l’immatriculation du preneur au RCS ou au Répertoire des métiers
- Extraits du règlement de copropriété
- Inventaire du mobilier
- Autres (préciser) : .....

*Signatures des parties*