

# Contrat de bail commercial

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif)]

Ci-après dénommé(s) « **le Bailleur** »

**Et**

[nom et prénom, ou dénomination du preneur / domicile ou siège social / représentant habilité / adresse électronique (facultatif)]

Ci-après dénommé(s) « **le Preneur** »

## IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

**Le Bailleur** loue au **Preneur le Local** ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et aux textes pris pour leur application.

## I - DÉSIGNATION, ÉQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

### I-a Désignation :

Par les présentes, **le Bailleur** donne en location au **Preneur** les lieux désignés ci-après : [surface / nombre de pièces / adresse précise / étage / dépendances / parking...]

Ci-après dénommé(s) « **le Local** »

- Le Local ne comporte pas**, à titre accessoire, de pièce affectée à un usage d'habitation
- Le Local comporte**, à titre accessoire, une pièce à usage d'habitation décrite ci-après :

**Le Preneur** déclare bien connaître **le Local** et l'avoir vu et visité, et l'accepter sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément. **Le Preneur** déclare ainsi accepter dans l'état où ils se trouvent **le Local** et ses dépendances.

- Le Local** ne fait pas parti d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété
- Le Local** fait parti d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété et se compose du (des) lot(s) n° \_\_\_\_\_, une copie du règlement de copropriété ayant été communiquée au **Preneur**.

### I-b Équipements :

- Chauffage :  individuel  collectif
  - Eau chaude :  individuel  collectif
- Autres :

### I-c Destination des locaux :

**Le Local** loué devra être affecté à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exclusion de tout autre :

**Le Preneur** pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, à la condition expresse d'informer **le Bailleur** de son intention et d'obtenir de celui-ci une autorisation écrite préalable.

## II - ÉTAT DES LIEUX - REMISE DES CLÉS

### II-a État des lieux :

Un état des lieux du **Local** sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du **Preneur** par une annexe jointe au présent contrat et établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

### II-b Remise des clés :

**Le Bailleur** remettra au **Preneur** les clés suivantes [type de clé / nombre...] :

### III - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

Toutefois, **le Preneur** pourra y mettre fin en prévenant **le Bailleur** au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par Lettre Recommandée avec Avis de Réception, s'il s'agit de donner congé à l'expiration d'une période triennale, ou pour un départ à la retraite, et uniquement par acte extrajudiciaire, s'il s'agit de donner congé pour le terme du bail ou en cours du bail tacitement prolongé. **Le Bailleur** pourra y mettre fin aux mêmes échéances, par acte extrajudiciaire dans les cas prévus par les dispositions des articles L. 145-18 et L. 145-21 du Code de commerce.

### IV - LOYER - TVA - DÉPÔT DE GARANTIE

#### IV-a Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges d'un montant de \_\_\_\_\_ euros ( en chiffres et en lettres).

Périodicité de paiement [mensuelle, trimestrielle...] : \_\_\_\_\_

Paiement [à échoir / à terme échu] : \_\_\_\_\_

Lieu de paiement : \_\_\_\_\_

#### IV-b TVA :

Assujettissement du loyer à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du **Preneur** : de

plein droit

sur option du **Bailleur**, option que le **Preneur** accepte expressément.

**Le Bailleur** se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que **le Preneur** accepte expressément. La T.V.A. sera due par **le Preneur**, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

#### IV-c Dépôt de garantie :

**Le Preneur** verse ce jour au **Bailleur**, à titre de dépôt de garantie, la somme de \_\_\_\_\_ euros (en chiffres et en lettres) soit l'équivalent de \_\_\_\_\_ mois de loyer hors taxes et hors charges du présent bail.

À l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au **Preneur**, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

### V - RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé selon les modalités suivantes :

Révision triennale, par application des dispositions de l'article L 145-38 du Code du commerce. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee qui servira de base à la révision sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une manière générale les indices à prendre en compte seront, d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

## VI - IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

**Le Bailleur** gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à la propriété du Local (CFE et CVAE).

**Le Preneur** acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, et dont **le Bailleur** pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera également au **Bailleur** les charges suivantes :

## VII- PROVISIONS POUR CHARGES ET RÉGULARISATION

**Le Preneur** remboursera au **Bailleur** toutes les charges, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais d'entretien et/ou de réparation des parties communes afférentes tant au **Local** qu'à l'immeuble dans lequel il se trouve.

**Le Preneur** ne sera toutefois pas tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux honoraires de gestion, aux travaux relevant de la vétusté, aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à \_\_\_\_\_ euros (en chiffres et en lettres).

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

**Le Preneur** réglera à chaque terme, en sus du loyer :

- la TVA en cas d'assujettissement du loyer
- 50% de la contribution sur les revenus locatifs (CRL) 100%
- de la contribution sur les revenus locatifs (CRL)

## VIII- CAUTION(S) SOLIDAIRE(S)

- Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement.
- Le présent contrat est garanti par une caution bancaire de l'établissement bancaire \_\_\_\_\_ qui s'est porté caution solidaire des engagements pris par le Preneur dans conditions stipulées dans l'acte du \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ annexé au présent bail.
- Le présent contrat de bail est garanti par \_\_\_\_\_ qui s'est (se sont) porté(e)s caution(s) solidaire(s) des engagements pris par le Preneur et, ceci, par acte séparé du \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ dont une copie est annexée au présent bail.

## IX- ÉTAT DES BIENS LOUÉS

**Le Preneur** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du **Bailleur** aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures.

**Le Preneur**, qui s’y oblige, s’engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l’article 1719 du Code civil.

## X- ENTRETIEN - TRAVAUX - RÉPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que **le Preneur** s’oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au **Bailleur**.

### X-a Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

**Le Bailleur** conservera exclusivement sa charge des grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l’article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu’il s’agit de grosses réparations.

### X-b Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, **le Preneur** devra entretenir **le Local** en bon état d’entretien et de réparations quelles qu’en soient l’importance, à l’exclusion de celles que **le Bailleur** conserve à sa charge.

**Le Preneur** souffrira pendant toute la durée du présent bail l’exécution dans **le Local** ou dans l’immeuble dont il dépend tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaires par **le Bailleur**. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer **le Local**. Pour cela, il devra prévenir **le Bailleur**, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans **le Local** et qui rendraient nécessaire l’intervention du Bailleur pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d’en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l’exercice de ses activités présentes ou futures quels qu’en soient la nature.

**Le Preneur** s’engage à effectuer dans **le Local** les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l’expiration du présent bail.

En cas de défaut d’entretien, de non exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, **le Preneur** en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l’article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par **le Bailleur**, il aura sa charge la dépose et la réinstallation d’enseignes et autres équipements.

À l’expiration du bail, **le Preneur** rendra **le Local** en bon état de réparation et d’entretien.

### X-c Aménagement du Local par le Preneur :

**Le Preneur** n’effectuera aucun travaux de transformation ou de changement de destination du **Local** sans avoir obtenu au préalable l’accord écrit du **Bailleur**. **Le Preneur** devra déposer à ses frais tout aménagement qu’il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

En cas d’accord du **Bailleur**, **le Preneur** devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire au **Bailleur**, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d’un architecte ou d’un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du Preneur, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l’exige.

**Le Preneur** aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du règlement de copropriété s’il existe et/ou du cahier des charges du lotissement, d’installer à ses frais, dans le respect de l’emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s’engage à s’acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements. Lors de la restitution des biens, **le Preneur** devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par **le Preneur** resteront en fin de bail la propriété du Bailleur sans que **le Preneur** ne puisse demander d'indemnité. **Le Bailleur** pourra s'il le souhaite demander la remise du Local dans l'état initial où l'a trouvé **le Preneur** au début du présent bail.

#### X-d Autres conditions :

**Le Preneur** s'engage à :

- jouir du **Local** conformément à sa destination et « en bon père de famille »,
- s'il y a lieu, respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance,
- tenir constamment garni **le Local** de matériel et mobiliers lui appartenant en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer, des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail,
- ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins,
- à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs,
- satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

**Le Preneur** devra laisser **le Bailleur**, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans **le Local**, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an.

En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, **le Preneur** devra laisser visiter les biens loués de dix heures à dix-huit heures les jours ouvrables.

#### XI- ASSURANCES

**Le Preneur** aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il y a lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble du **Bailleur**, tous les aménagements apportés par **le Preneur** au **Local**, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours des voisins et également sa responsabilité civile envers tous tiers.

**Le Preneur** devra, le cas échéant, prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activité ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du **Bailleur** et/ou des autres locataires et voisins.

La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre **le Bailleur**, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

**Le Preneur** devra s'acquitter exactement des primes ou cotisations d'assurance et devra justifier de cette assurance et de l'acquit des primes et cotisations au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

**Le Preneur** devra déclarer tout sinistre qui surviendrait au **Local**, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration au Bailleur dans les 2 jours suivants, le tout par lettre recommandée avec AR.

#### XII- RESPONSABILITÉS ET RECOURS

**Le Preneur** renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre **le Bailleur**, se mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont **le Preneur** pourrait être victime dans le Local. **Le Preneur** renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, **le Bailleur** n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, d'ascenseur, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres au **Local**,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, **le Preneur** renonçant notamment à tous recours contre **le Bailleur** sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,
- en cas d'accidents survenant dans le Local ou du fait du **Local**, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa

charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du **Bailleur**, soit des tiers, sans que **le Bailleur** puisse être inquiété ou recherché pour cela.

De plus, **le Preneur** fera son affaire personnelle, sans recours contre **le Bailleur**, de tous dégâts causés au **Local** par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.  
En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, **le Preneur** ne pourra rien réclamer au **Bailleur**, tous les droits dudit **Preneur** étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

### XIII- SOUS LOCATION ET CESSION DE DROIT AU BAIL

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition du **Local** au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites.

Cependant, **le Preneur** pourra sous-louer, tout ou parties du Local, à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, à la condition d'obtenir préalablement et par écrit l'agrément du **Bailleur**. En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, **le Bailleur** devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il devra avoir reçue au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre. Le projet d'acte devra être signifié au **Bailleur** en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé. Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au **Bailleur** sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Il est précisé toutefois que dans la commune intention des parties la présente location est indivisible.

En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du **Bailleur**.

**Le Preneur** ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du **Bailleur**. **Le Bailleur** devra pour cela être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier. La convocation devra être reçue par le Bailleur au moins quinze jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au **Bailleur** du projet d'acte de cession.

Si **le Bailleur** ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé sans sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au **Bailleur** sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

### XIV- NON-CONCURRENCE

Le présent bail :

- ne comporte pas de clause de non-concurrence
- comporte un clause de non-concurrence stipulant que **le Bailleur** ne devra pas exercer directement ou indirectement un commerce concurrent de celui du **Preneur** dans un rayon de \_\_\_\_\_ autour du **Local**. Il ne devra pas non plus louer une autre partie de l'immeuble pour l'exercice d'une activité similaire.

### XV- SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

En cas de décès du **Preneur**, ou de l'un deux s'ils sont plusieurs, pendant la durée du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou ayant droits du preneur, et, le cas échéant, entre ces mêmes héritiers et le ou les survivants des preneurs, pour le paiement des loyers et l'exécution des toutes les conditions du présent bail.

### XVI- CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition des conditions du présent bail, sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire et resté sans effet durant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au **Bailleur**, et l'expulsion du **Preneur** pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé,

sans préjudice de tous dépendants et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

## XVII- FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

En cas de force majeure, si l'immeuble abritant **les Locaux** vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que **le Preneur** puisse prétendre à quelque indemnité de la part du **Bailleur**.

## XVIII- FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail :

- ne fait pas l'objet d'un enregistrement.
- fait l'objet d'un enregistrement aux frais du **Preneur**.

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

## XIX- ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, **le Bailleur** élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.  
En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au **Preneur** sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais.  
**Le Preneur** déclare élire domicile à l'adresse du **Local**.

## XX- ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes : État

- des lieux
- Règlement de copropriété
- Règlement intérieur
- Plan du **Local**
- État des lieux
- Récapitulatif des travaux effectués par **le Bailleur** au cours des 3 années précédentes Etat
- des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques
- Annexe environnementale (obligatoire pour les surfaces supérieures à 2000 m<sup>2</sup>)
- Récapitulatif des sinistres ayant donné lieu à indemnisation suite à catastrophe naturelle ou technologique Autres
- annexes : \_\_\_\_\_

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ exemplaires originaux.

Signature du **Bailleur** :

Signature du **Preneur** :