

Bail commercial de neuf ans

[Le bail peut être fait par acte authentique ou **sous seing privé**.

Lorsque le bail est passé devant un notaire, il appartient à celui-ci de conseiller les parties sur les clauses qu'il est opportun d'y faire figurer.

Le modèle ci-dessous proposé concerne un bail, non assorti d'une clause d'échelle mobile, passé **par acte sous seing privé**. En raison de l'interdiction de se référer à certains indices, il est recommandé de consulter un praticien avant de rédiger un bail assorti d'une clause d'échelle mobile.

Il y a lieu de prévoir deux originaux au moins : un pour chacune des parties ayant un intérêt distinct.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. X [*nom, prénoms, date et lieu de naissance, nationalité, profession*] demeurant à

S'il s'agit d'une société, il convient d'indiquer la raison sociale exacte, la forme de la société, l'adresse de son siège social et la personne qualifiée qui la représente [*nom et prénoms du gérant, du président-directeur général ou du mandataire dûment habilité*].

ci-après dénommé le bailleur

et M. Y [*nom, prénoms, profession, indication de l'état civil de l'épouse, le cas échéant, et de la forme du contrat de mariage, s'il existe*], demeurant à

ci-après dénommé le preneur

Il a été convenu ce qui suit :

[Même observation que ci-dessus s'il s'agit d'une société.]

Par les présentes M. X fait bail et donne à loyer à M. (et Mme) Y preneur(s) (solidaires) qui accepte(nt), les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble dont il est propriétaire à

ARTICLE PREMIER Désignation

Faire la désignation très complète des locaux commerciaux et d'habitation, avec mention des dépendances [*cave, grenier, courette, etc.*] et des annexes dont le preneur aura la jouissance commune [*passage, w-c., etc.*].

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le(s) preneur(s) déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

ART. 2 Durée

Art. 2 - Neuf ans : durée minimale mais le bail peut être passé pour une durée plus longue pour faire échapper le loyer au plafonnement lors du renouvellement.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le pour se terminer le

Toutefois :

– le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale;

– le bailleur jouira de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

On peut aussi prévoir une durée ferme de six ou neuf ans par dérogation à l'article L. 145-4 du Code de commerce.

Dans l'un et l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par exploit d'huissier six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours, et le tout conformément à l'article L. 145-57 du Code de commerce.

ART. 3 Charges et conditions

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Au plus tard un mois après l'entrée de la société locataire dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties et à leurs frais. À défaut les lieux seront réputés avoir été livrés en bon état.

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, y compris les clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fers, bardages, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, etc. cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations, constructions, réparations et autres qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

b) De laisser le bailleur, ou toutes personnes qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

d) De souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avéreraient nécessaires, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

e) D'acquitter toutes les charges de l'immeuble, outre les contributions personnelles du locataire, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, impôt foncier, taxes sur les bureaux, autres impôts, etc., ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la

seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à la charge du bailleur.

f) De faire ramoner et nettoyer sous sa responsabilité, toutes les fois qu'elles en auront besoin et au moins une fois l'an, toutes les cheminées dépendant de la location et ne pouvoir se servir de poêles à combustion lente ainsi que de faire nettoyer les chenaux et gouttières.

g) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.

Le preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec le bailleur.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives. Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

h) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

i) De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

j) Souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

k) Ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans lieux loués ou leurs dépendances.

l) D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce de :

m) Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

n) De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état : leur responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, de la copropriété et de l'administrateur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations; toutefois, ils auront le droit de disposer une enseigne professionnelle, sur la façade et à plat, enseigne qui pourra être lumineuse : elle devra être solide et entretenue en bon état.

o) De rembourser au bailleur sa quote-part de la totalité des charges, taxes, impôts et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

ART. 4 Assurances

a) L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.

b) Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférentes, dont il justifiera auprès du bailleur.

Le preneur adressera au bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

c) Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

En conséquence, le bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Le bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente. Pendant toute la durée de la reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe. À cet effet, il devra justifier de la souscription d'une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable garantissant cette éventualité et déléguer au profit du bailleur le versement du montant des loyers jusqu'à réintégration dans les lieux.

d) Pour le cas où, en raison de causes étrangères au bailleur, et dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le preneur, l'entier bénéficie des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au bailleur.

e) Le preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le bailleur.

Il assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable [*incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.*].

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre bailleur.

f) Le preneur souscrira également un abonnement « Prévention et Contrôle Incendie » auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie [*facultatif*].

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.

ART. 5 Cession

Le preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession.

ART. 6 Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit (éventuellement : sauf à une société de son groupe). Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

ART. 7 Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de euros, que le preneur s'oblige à payer au bailleur par trimestre d'avance, à la demande du bailleur, le premier paiement aura lieu le pour la période du les termes étant payables les

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, la participation à toutes les taxes [*prévoir la taxe sur les bureaux pour les locaux de bureaux en Île-de-France*], impôts, charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes ou qui viendraient à être créées, notamment l'impôt foncier dont est responsable le bailleur.

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges et impôts quelconques seront payées par chèque (ou virement).

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

Tous frais de recouvrement honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

ART. 8 Option TVA*

Le bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé afférent aux locaux loués, en application du décret n° 67-126 du 22 décembre 1967. Le preneur s'oblige en conséquence à rembourser au bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA qui figurera sur les factures de loyer qui lui seront adressées le premier jour de chaque trimestre à échoir.

* ou :

Le preneur remboursera par quart lors de chaque terme de loyer la CRL. En sus, il remboursera la moitié de la taxe additionnelle du droit de bail, si elle est perçue ou si elle devient exigible.

ART. 9 Révision annuelle* (clause d'échelle mobile)

Le loyer ci-dessus fixé à euros HT sera soumis à révision annuelle et sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

* En cas de révision triennale (C. com., art. L. 145-38), le loyer ci-dessus fixé sera soumis à révision triennale et variera en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction. Sera tenu comme indice de référence initial (indice du trimestre 20....., soit L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui du trimestre 20..... [il doit toujours s'agir du même trimestre].

Sera tenu comme indice de référence initial, l'indice du trimestre 20..... soit L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui publié et connu à la date d'échéance du terme annuel.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

La première révision interviendra le

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région.

ART. 10 Dépôt de garantie

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de euros HT correspondant à trois mois de loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

À chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

ART. 11 Clause résolutoire

En cas de règlement à terme échu, le dépôt de garantie est de six mois.

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ART. 12 Évaluation et réquisition pour l'enregistrement

Le bailleur ayant opté pour la TVA applicable en la matière et le preneur s'étant engagé à lui en payer le montant en sus du loyer principal des lieux loués, suivant la réglementation en vigueur, le présent bail sera enregistré en droit fixe et ne sera pas soumis au paiement du droit au bail annuel et des taxes annexes éventuelles.

ART. 13 État des lieux

Comme prévu en tête du présent bail, un état des lieux sera établi en présence des représentants du bailleur et du preneur lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ.

ART. 14 Restitution des locaux

Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux de remise en état sur devis.

Il sera procédé, en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

ART. 15 Réglementation

Le présent bail est soumis aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce et au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

ART. 16 Information du preneur

Par arrêté n°, le Préfet de a déterminé comme applicable à la commune de les risques majeurs suivants :
.....

Le bailleur fournit, en annexe, au preneur :

- l'état des risques naturels et technologiques en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, établi sur la base des informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral cité ci-dessus (annexe 1) ainsi que;
- les extraits de documents ou cartes graphiques permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte (annexe 2).

Pour répondre aux prescriptions légales, le bailleur remet également au preneur :

- le dossier technique amiante dressé par, le (annexe 3);
- le diagnostic de risque d'exposition au plomb réalisé par le(annexe 4);
 - l'état parasitaire ou le certificat de recherche de termites établi par le (annexe 5)
-

Au jour de la signature du bail, il existe [ou : il n'existe pas] de délibération du conseil municipal délimitant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans lequel se situe le local donné à bail par le présent acte.

ART. 17 Frais et enregistrement

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés par le preneur, qui s'y oblige.

• Éventuellement :

Les soussignés déclarent requérir l'enregistrement du présent bail pour la première période triennale, et le preneur s'oblige à faire lui-même les déclarations et paiements ultérieurs afin que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet; toutes les amendes ou doubles droits resteront à la charge du preneur.

ART. 18 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile

Fait à le

en exemplaires originaux [*autant d'exemplaires originaux que de parties*]

Suivent les signatures des parties mentionnées à l'intitulé, précédées de la mention manuscrite : Lu et approuvé.

En outre, les parties devront parapher le bas de chaque page, en y apposant leurs initiales. Les mots rayés figurant dans le texte du bail devront également faire l'objet d'un paraphe en marge.