

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux tel que résultant des parties législative et réglementaire du livre premier titre IV chapitre V du code de commerce et à toute législation sur les baux commerciaux qui pourrait intervenir

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

[à compléter]

Ci-après dénommée « le Bailleur »

D'une part

ET

[à compléter]

Ci-après dénommée « le Preneur »

D'autre part

Préambule :

[à compléter]

Ceci étant exposé, il est convenu de ce qui suit :

Convention :

Par les présentes, Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux (ci-après désignés « les LOCAUX ») conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des locaux loués est régi par ledit statut des baux commerciaux.

Article 1 - Désignation des lieux loués

Les locaux objets des présentes se situent dans un immeuble sis [à compléter] et comprennent :

– [à compléter]

Les biens immobiliers ainsi loués aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les « *locaux loués* ».

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

Un état des lieux d'entrée sera effectué contradictoirement entre les parties avant l'entrée dans les lieux et sera annexé aux présentes.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir au jour de la signature des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce, le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Article 3 - Destination des lieux loués

Les locaux loués devront être affectés à l'usage de [à compléter]

Article 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

Article 4.1. Entretien et réparation

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le BAILLEUR conservant à sa charge les

grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

De même, demeurent annexés au présent bail les budgets et coûts prévisionnels de travaux devant intervenir au cours de la première période triennale ainsi qu'un état récapitulatif avec indication de leur coût des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs. Un nouveau budget prévisionnel devra être fourni par le BAILLEUR au PRENEUR à chaque échéance triennale.

Enfin, en cours de bail, le BAILLEUR, devra informer le PRENEUR des charges, taxes et redevances nouveaux.

À sa sortie, le PRENEUR restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

Article 4.2. Travaux

Le PRENEUR pourra faire dans les lieux loués tous travaux à condition d'obtenir l'autorisation préalable du BAILLEUR, à l'exclusion des travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives et de copropriété nécessaires, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à effectuer dans les locaux loués les travaux dont le descriptif est annexé au présent bail.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites par le PRENEUR et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront en fin de bail (ou en fin de jouissance), à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du BAILLEUR sans indemnité de part ni d'autre.

Article 4.3. Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à faire effectuer dans les locaux loués à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux.

[à compléter]

Pendant la durée du bail et de ses renouvellements, le PRENEUR aura à sa charge exclusive, les aménagements, transformations et/ou réparations nécessités par l'exercice de son activité et/ou par la modification de la réglementation et/ou du fait d'une recommandation ou injonction émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité ou plus généralement de tous services administratifs concernés.

Tous travaux d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation est applicable, sont à la charge du PRENEUR.

Article 4.4. - Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le bailleur déclare que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département [à compléter]

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

Concernant la déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement, le bailleur déclare que [à compléter]

Le PRENEUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Article 4.5. - Diagnostic de performance énergétique et annexe environnementale

Un diagnostic de performance énergétique sera remis au PRENEUR conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

Article 4.6. - Enseigne

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

Article 4.7. - Occupation – Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

Article 4.8. Cession – Sous-location

En application de l'article L. 145-16 du code commerce, le PRENEUR pourra librement céder son droit au bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce, à l'exclusion de tout autre tiers.

Toute cession du seul droit au bail sans accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR est interdite.

Il est toutefois précisé que le droit au bail sera automatiquement transmis en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif à la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport.

Il en est de même en cas de scissions ou de transmissions universelles du patrimoine.

Conformément à l'article L. 145-31 du code de commerce, toute sous-location partielle ou totale est interdite.

Article 4.9. - Visite des lieux

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition

d'en avoir été informé par écrit par le BAILLEUR au moins [à compléter] à l'avance.

Le BAILLEUR pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du PRENEUR, faire visiter les lieux loués par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR.

Article 5 - Contributions et charges diverses du PRENEUR

Le PRENEUR acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujéti, notamment la taxe professionnelle et, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti relativement aux locaux présentement loués.

Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, la location et l'entretien des compteurs.

Article 6 - Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels et vitres, leur déplacement et le remplacement, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers, pour des capitaux suffisants. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectés prioritairement au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le PRENEUR devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

Article 7 - Règlements de ville et de police

Le PRENEUR devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le PRENEUR entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts et gargouilles affectés aux lieux loués.

Article 8 Loyers et charges

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de [à compléter] hors charges et hors droits que le preneur s'oblige à payer à terme échoir d'avance au bailleur, [à compléter].

Le PRENEUR versera, en outre, en même temps que chaque terme de loyer, une provision représentant un douzième du montant estimé par le BAILLEUR des charges, prestations et taxes locatives visées à l'article 11 – Charges et Prestations ci-après.

À titre indicatif, le BAILLEUR informe le PRENEUR que la provision pour charges dont le paiement sera demandé à la prise d'effet du bail est évaluée à [à compléter]

À cet égard, le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR le montant des charges de fonctionnement relatives aux locaux loués au titre de la dernière année civile close.

Ainsi qu'il est dit plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

Les versements provisionnels feront l'objet d'un état récapitulatif annuel et d'une régularisation annuelle sur présentation des justificatifs, avec réajustement des appels de charges trimestriels en fonction des charges réelles.

Cet état récapitulatif annuel sera communiqué au PRENEUR dans le délai de [à compléter] suivant la reddition des charges de la copropriété sur l'exercice annuel.

Article 9 Dépôt de Garantie - Cautiion bancaire

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant [à compléter]

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant la durée du bail : il ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR ; il ne sera restitué au PRENEUR qu'après remise des clés et paiement de toutes les sommes pouvant être dues au BAILLEUR à titre des loyers, charges, impôts et autres accessoires, indemnités et pénalités, réparations ou à tous autres titres dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, au plus tard [à compléter] après la fin du bail ou de son départ effectif des lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par l'effet de l'indexation du loyer de base telle que stipulée ci-dessous, celui-ci serait augmenté ou diminué, la somme versée au titre de dépôt de garantie sera également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

Les ajustements du dépôt de garantie seront effectués chaque année lors du versement du premier trimestre de loyer.

Article 10 Indexation du loyer

[à compléter]

Article 11 Charges, taxes et prestations

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes à l'immeuble ou aux locaux loués, de telle sorte que le loyer soit payé net de toutes charges. Les charges communes comprendront les dépenses exposées par le BAILLEUR directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les locaux, au *pro rata* des surfaces louées.

Ainsi qu'il est mentionné plus haut, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR demeure ci-après annexé.

De même, demeurent annexés au présent bail les budgets et coûts prévisionnels de travaux devant intervenir au cours de la première période triennale ainsi qu'un état récapitulatif avec indication de leur coût des travaux réalisés au cours des trois exercices antérieurs. Un nouveau budget prévisionnel devra être fourni par le BAILLEUR au PRENEUR à chaque échéance triennale.

Par ailleurs, le PRENEUR supportera la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe sur les bureaux ainsi que toute

nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement. Enfin, en cours de bail, le BAILLEUR, devra informer le PRENEUR des charges, taxes et redevances nouveaux.

Article 12 Déclaration du BAILLEUR

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

Article 13 - Droit de préférence du PRENEUR

En application de l'article L. 145-4-6-1 du code de commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre les LOCAUX, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les LOCAUX à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Enfin, il est rappelé au PRENEUR que selon l'article L. 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux

distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

Article 14 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Article 15 Enregistrement

Les Parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Article 16 Frais et honoraires

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

Article 17 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, BAILLEUR et PRENEUR élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

ANNEXES

- Plans des locaux loués ;
- État d'entrée des lieux ;
- Descriptif des travaux du PRENEUR ;
- Tableau de répartition des charges entre preneur et bailleur
- Budget prévisionnel des travaux à effectuer sur la première période triennale,
- État récapitulatif des travaux effectués au cours de trois exercices antérieurs ;
- Copie du DTA ;
- ERNMT ;
- Diagnostic Performance Energétique ;
- Annexe environnementale (v. Fil.130-15) (pour locaux d'une superficie supérieure à 2 000 m²).

*