

# BAIL COMMERCIAL

**PRÉALABLE** Ce modèle de bail commercial est fourni à titre indicatif par La Gestion en Ligne. Il appartient aux parties de s'assurer que ce contrat est adapté à leur situation particulière et conforme à la réglementation en vigueur. La Gestion en Ligne décline toute responsabilité en cas de mauvaise utilisation ou interprétation de ce document. Il est fortement recommandé de consulter un professionnel du droit pour adapter ce contrat à vos besoins spécifiques.

Entre les soussignés :

## 1. Le Bailleur

Nom : [Préciser le nom]

Adresse : [Adresse complète]

## 2. Le Preneur

Nom ou Dénomination sociale : [Préciser le nom ou la société]

Adresse : [Adresse complète]

N° SIRET (si société) : [Numéro SIRET]

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

## ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le bailleur loue au preneur, qui accepte, les locaux situés à l'adresse suivante :  
[Adresse complète des locaux loués].

Les locaux seront exclusivement destinés à l'exploitation de l'activité suivante : [Préciser l'activité]. Toute modification de l'usage devra être préalablement acceptée par le bailleur.

## ARTICLE 2 : DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée minimale de 9 années consécutives à compter du [Date de début].

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'un préavis de six mois, notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. En cas de renouvellement, la durée du bail sera également de 9 ans.

## ARTICLE 3 : DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le preneur bénéficie d'un droit au renouvellement du présent bail conformément aux dispositions de l'article L.145-1 et suivants du Code de commerce. Le renouvellement devra être demandé par le preneur au plus tard six mois avant l'échéance du bail.



## **ARTICLE 4 : LOYER**

Le loyer annuel est fixé à [Montant en euros] €, payable en [Préciser la fréquence, ex. : mensualités].

Le paiement devra être effectué par [Moyen de paiement précisé, ex. : virement bancaire] au compte suivant :

Titulaire du compte : [Nom]

IBAN : [IBAN]

BIC : [BIC].

## **ARTICLE 5 : RÉVISION DU LOYER**

Le loyer pourra être révisé tous les trois ans (révision triennale), conformément à l'indice des loyers commerciaux (ILC) en vigueur, ou selon une clause d'indexation prévue au présent contrat.

## **ARTICLE 6 : DÉPÔT DE GARANTIE**

Le preneur verse au bailleur un dépôt de garantie d'un montant de [Montant en euros] €, correspondant à [Nombre] mois de loyer. Si le dépôt de garantie excède trois ou six mois de loyers, le bailleur devra verser des intérêts au preneur sur la somme excédentaire.

## **ARTICLE 7 : CHARGES, IMPÔTS ET TAXES**

Le preneur s'engage à payer les charges locatives et taxes afférentes aux locaux loués, comprenant notamment :

- Les charges d'entretien et de réparations courantes,
- Les taxes foncières,
- Les charges de copropriété (le cas échéant).

Le montant des charges et taxes sera communiqué annuellement au preneur.

## **ARTICLE 8 : ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

Le preneur devra maintenir les locaux en bon état d'entretien et procéder aux réparations locatives courantes. Les réparations importantes ou celles relevant de la structure de l'immeuble resteront à la charge du bailleur.

## **ARTICLE 9 : ASSURANCES**

Le preneur est tenu de souscrire une assurance couvrant les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, etc.) et d'en justifier chaque année auprès du bailleur.



## **ARTICLE 10 : DÉSPÉCIALISATION**

Le preneur pourra demander une déspecialisation pour changer d'activité en cours de bail. Cette demande devra être présentée par lettre recommandée avec avis de réception et acceptée par le bailleur.

## **ARTICLE 11 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

En cas de non-paiement du loyer ou d'inexécution d'une obligation stipulée dans le présent bail, celui-ci pourra être résolu de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Cette clause prévoit la résiliation automatique du contrat en cas de manquement à une obligation contractuelle par l'une des parties.

## **ARTICLE 12 : RÉGLEMENTATION SUR LE CONGÉ ET FIN DU BAIL**

Le preneur pourra donner congé au bail en respectant un préavis de six mois, notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Le preneur pourra également résilier de manière anticipée en cas de demande de retraite ou de pension d'invalidité.

## **ARTICLE 13 : CESSION DU BAIL**

Le contrat ne peut pas comporter une clause interdisant au locataire de céder son bail. Toutefois, le bailleur devra être informé de la cession par lettre recommandée avec avis de réception.

## **ARTICLE 14 : REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRES**

Le présent contrat ne pourra prévoir une résiliation automatique en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du preneur, sauf disposition contraire imposée par un tribunal.

**Fait à [Ville], le [Date]**

**Le Bailleur :**

Signature : \_\_\_\_\_

**Le Preneur :**

Signature : \_\_\_\_\_