**312** *Bail à usage commercial (commerçant ou artisan)*

**Soumis au statut des baux commerciaux (Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953)**

Entre les soussignés :

• SCI .... (*dénomination sociale et adresse*) ci-après dénommé   
“ le bailleur ”, d'une part,

• et ....... *(nom et prénom, ou raison sociale)* ci-après dénommé “ le preneur ” ou “ le locataire ”, d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

**Désignation et consistance des locaux loués**

*Décrire les locaux, leur situation*

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

**Article 1 : ÉTAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi en présence du bailleur et du preneur, au moment où les locaux seront mis à la disposition du preneur par la remise des clés. À défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du preneur, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

**Article 2 : DESTINATION**

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après : .... (*décrire l’activité autorisée*).

**Article 3 : DURÉE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du ... (*préciser la date*).

**Article 4 : RÉSILIATION - CONGÉ**

• **Le preneur** aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale, il devra signifier son congé au bailleur au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire. En outre, conformément à l'article 3-1 du décret précité, le preneur personne physique exclusi-vement qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité pourra, s'il en justifie auprès du bailleur, donner congé à tout moment ; il devra signifier son congé en respectant les usages et au moins six mois avant le départ prévu. Son congé pour être valable devra être accompagné de justificatifs sur son droit à la retraite ou du titre de pension. Cette faculté est étendue dans les mêmes cas à l’associé unique d’une EURL ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d’une SARL lorsque la société est titulaire du bail.

• **Le bailleur** pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953 afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

**Article 5 : LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de ......... €. Le présent loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Le loyer sera payable par trimestre et à terme échu aux termes ordinaires de l'année civile.

**Article 6 : RÉVISION DU LOYER**

Les parties conviennent de réviser le loyer tous les trois ans. Cette révision interviendra à la date anniversaire de prise d'effet du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, et pour la première fois en ..., par application des dispositions des articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953 ou de tout texte qui fixerait d'autres modalités pour les révisions légales.

L’indice de référence est celui du ... s'élevant à ... Pour les renouvellements ultérieurs, I'indice de référence sera celui ... ; il servira de référence dans l'hypothèse où les loyers renouvelés seraient toujours plafonnés.

**Article 7 : IMPÔTS - TAXES - CHARGES**

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s’y applique, le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l’échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le preneur paiera sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges de l'immeuble y compris le chauffage, majorée, s'il y a lieu, de la TVA. *(Si l'immeuble est en copropriété, ajouter :* et rembourser l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété, à l'exception des honoraires de syndic, des frais d'assemblée, ces charges étant supportées par le bailleur).

Le remboursement de toutes ces charges ou frais sera fait au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois par an. Cette provision trimestrielle est fixée pour la première année à la somme de .... €.

**Article 8 : DÉPÔT DE GARANTIE**

*Reprendre le texte du bail à usage d’habitation (n° 310). Le dépôt de garantie peut être de trois mois ou de six mois de loyer.*

**Article 9 : OCCUPATION - JOUISSANCE**

**Le bailleur s’engage principalement à** :

• mettre les locaux à la disposition du preneur ;

• prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 6066 du Code civil ;

• assurer au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés ;

• fournir, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires ;

• s’interdire, de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués.

**Le locataire s’engage principalement à** :

• À prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du bail.

• À entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives, d'entretien et de gros entretien.

• User des locaux suivant la destination prévue au bail et exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

• Respecter le règlement de copropriété.

• Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

• À ne faire dans les lieux aucune modification du gros œuvre sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de l’architecte de l’immeuble.

• S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur : responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégâts des eaux. Le preneur devra justifier, à la première demande du bailleur, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes. Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurances seront affectées au privilège du bailleur. Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur.

**Article 10 : SOUS-LOCATION**

Toute sous-location, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc.) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du preneur.

**Article 11 : CESSION**

Le preneur a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds et de la même activité sans que le bailleur puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Le preneur pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du bailleur.

En cas de cession du droit au bail, le cédant sera garant à titre solidaire avec les preneurs successifs du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail et du coût des réparations à la charge du preneur.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au bailleur, dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d’opposition.

**Article 12 : CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de 3 % par trimestre.

À défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure par exploit d’huissier restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus. 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.

Les frais d'acte engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du preneur par décision de justice, conformément à l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

**Article 13 : FRAIS - ENREGISTREMENT**

Le preneur supportera tous les frais afférents aux présentes et à leurs suites, il paiera notamment tous les frais d'enregistrement et les taxes additionnelles éventuelles.

**Article 14 : ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à ..... (*le preneur, dans les lieux loués et le bailleur, à son domicile*). Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait et signé à ........... le ../../.. en .. originaux dont un pour l’enregistrement, et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR LE PRENEUR

*Signature précédée de la Signature précédée de la  
mention manuscrite “ Lu mention manuscrite “ Lu  
et approuvé ” et approuvé ”*

**ÉTAT DES LIEUX**

*Reprendre le texte du bail à usage d’habitation (n° 310)*