

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.

Contactez le **09 87 67 94 26** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

# CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

(Articles L145-1 à L145-60 du Code de commerce)

## 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

### 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 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 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 Local ne fait pas partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété

Le Local fait partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété

- N° de lot(s) : , copie du règlement de copropriété communiquée au Preneur

### **B. Équipements :**

Chauffage :  Individuel  Collectif

Eau chaude :  Individuel  Collectif

- Autres :

### **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**

### **A. État des lieux :**

Un état des lieux du Local sera réalisé de manière contradictoire et obligatoire lors de l'entrée en jouissance du Preneur et lors de la restitution du Local, en autant d'exemplaires qu'il y a de parties.

Le Preneur dispose d'un délai de 10 jours calendaires après la remise des clés pour demander toute modification de l'état des lieux d'entrée. Passé ce délai, le document est considéré comme définitif.

### **B. Remise des clés :**

- Le Bailleur remettra au Preneur les clés suivantes (type / 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. Le Bailleur pourra y mettre fin aux mêmes échéances, par acte extrajudiciaire, dans les cas prévus par les articles L. 145-18 et L. 145-21 du Code de commerce.

### IV. LOYER – TVA – DÉPÔT DE GARANTIE

#### 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  Semestrielle  Annuelle

Paiement :  À échoir  À terme échu

- Lieu de paiement :

#### B. TVA :

Assujettissement du loyer à la TVA au taux en vigueur :

de plein droit  sur option du Bailleur (option acceptée expressément par le Preneur)

#### 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.

### V. RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé selon les modalités suivantes :

Révision triennale, par application de l'article L 145-38 du Code de commerce. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) - ou l'ILAT selon l'activité - publié par l'INSEE servira de base. La variation de loyer ne peut excéder 10% du loyer de l'année précédente (loi Pinel, art. L 145-38 al. 2).

Indexation annuelle automatique en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) - ou de l'ILAT selon l'activité - publié par l'INSEE. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail. L'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Clause de substitution d'indice : Si l'indice ILC ou ILAT 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.

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 des parties communes, à l'exclusion des 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.

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.

- Caution bancaire de l'établissement : , acte du  /  /

- Caution solidaire de : , acte du  /  /

## 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 de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

## X. ENTRETIEN – TRAVAUX – RÉPARATIONS

### A. Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations nécessaires au « clos et couvert » (article 606 du Code civil), les frais de ravalement et les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté.

### B. Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Le Preneur devra maintenir le Local en bon état d'entretien et de réparations. Il aura à sa charge tous les travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures. À l'expiration du bail, le Preneur rendra le Local en bon état.

### C. Aménagement du Local par le Preneur :

Aucun travaux de transformation ou de changement de destination du Local ne pourra être effectué sans accord écrit préalable du Bailleur. Toutes les constructions et aménagements réalisés par le Preneur resteront en fin de bail la propriété du Bailleur sans indemnité, sauf accord contraire.

### D. Autres conditions :

Le Preneur s'engage à jouir du Local conformément à sa destination, à respecter le règlement de copropriété, à ne pas causer de trouble de jouissance aux voisins, à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs, et à laisser le Bailleur accéder au Local pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an.

## XI. ASSURANCES

Le Preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable. La police devra couvrir la reconstruction de l'immeuble, les aménagements du Preneur, le mobilier, les marchandises, les pertes d'exploitation et la responsabilité civile envers tous tiers.

Le Preneur devra remettre une attestation d'assurance au Bailleur lors de la signature, et justifier de son assurance sur simple demande. Il devra déclarer tout sinistre dans les deux jours aux assureurs et au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

## XII. RESPONSABILITÉS ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur, ses mandataires et leurs assureurs pour les cas de vol, dysfonctionnements des services collectifs, agissements de tiers ou accidents survenant dans le Local.

### **XIII. SOUS-LOCATION ET CESSIION DE DROIT AU BAIL**

Toute sous-location et toute mise à disposition du Local au profit d'un tiers sont interdites sans accord préalable et écrit du Bailleur. Une sous-location à une filiale ou société du même groupe reste possible avec accord préalable écrit du Bailleur et convocation par LRAR reçue au moins 15 jours avant la date prévue.

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

### **XIV. NON-CONCURRENCE**

Le présent bail ne comporte pas de clause de non-concurrence.

- Le présent bail comporte une clause de non-concurrence dans un rayon de :  autour du Local

### **XV. SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ**

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ayants droit pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

### **XVI. CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

À défaut du paiement d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule condition du présent bail, et un mois après un commandement de payer rappelant la présente clause et resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

### **XVII. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT**

En cas de force majeure, si l'immeuble vient à périr, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité pour le Preneur.

### **XVIII. FRAIS ET HONORAIRES**

Le présent bail ne fait pas l'objet d'un enregistrement.

Le présent bail fait l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur.

Tous les frais et honoraires resteront à la charge de la partie qui les a engagés.

### **XIX. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent bail, le Bailleur élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. Le Preneur déclare élire domicile à l'adresse du Local.

### **XX. ANNEXES**

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

- Etat des lieux d'entrée (obligatoire)
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE) commercial - valide selon méthode 3CL, opposable au Preneur (obligatoire)
- Etat des Risques et Pollutions (ERP) - datant de moins de 6 mois (obligatoire)
- Diagnostic Amiante (si permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)
- Annexe environnementale / « bail vert » - obligatoire pour tous les locaux commerciaux depuis juillet 2025
- Règlement de copropriété (le cas échéant)
- Règlement intérieur
- Plan du Local
- Récapitulatif des travaux effectués par le Bailleur au cours des 3 années précédentes
- Récapitulatif des sinistres ayant donné lieu à indemnisation
- Attestation OPERAT (bâtiments >1000 m<sup>2</sup> relevant du Décret Tertiaire)

Autres annexes :

Le  /  / , à  en  exemplaires originaux.

**Signature du Bailleur** Précédée de la mention « Lu et approuvé »

**Signature du Preneur** Précédée de la mention « Lu et approuvé »

*Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.*

**Démarches électricité et gaz (locataire)**

Contactez le **09 87 67 94 26** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.