

Modèle de Bail commercial

Mis à jour le : 10.02.2025

Introduction

Un bail commercial, aussi connu sous le nom de “bail 3-6-9”, est un contrat de location conclu entre un locataire (preneur) et le propriétaire d’un local commercial (bailleur), pour une durée généralement de 9 ans. Ce local est destiné à l’exploitation d’une activité commerciale, artisanale ou industrielle, comme l’ouverture d’une boutique, d’un restaurant ou d’un atelier.

Afin d’être soumis au statut des baux commerciaux, le local doit être exclusivement affecté à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et être exploité par une entreprise immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au Répertoire des Métiers (RM), conformément à l’article L145-1 du Code de commerce.

Pourquoi conclure un bail commercial ?

- **Sécurité juridique et stabilité** : Le preneur bénéficie d’un droit au renouvellement du bail.
- **Protection du locataire** : Le bail commercial est conçu pour offrir une stabilité aux entreprises.
- **Encadrement des obligations** : Répartition claire des charges, entretien des locaux et conditions de résiliation.

Bonus : Conseils pour optimiser votre bail

1. **Définir précisément l'activité autorisée** : La clause de destination doit être claire pour éviter les litiges.
2. **Anticiper la transmission** : Prévoyez des règles pour la cession du bail ou la sous-location.
3. **Clarifier la prise en charge des charges et travaux** : Identifiez clairement les obligations respectives du bailleur et du preneur.
4. **Prévoir des révisions de loyer adaptées** : Utilisation de l'ILC ou de l'ILAT pour indexer le loyer.
5. **Enregistrer le bail** : Bien que facultatif, l’enregistrement du bail au service des impôts renforce sa sécurité juridique.

Nota Bene - Clause de non-responsabilité

Les informations et modèles contenus dans ce document sont fournis à titre indicatif et ne sauraient en aucun cas constituer un avis juridique ou remplacer l’assistance d’un professionnel qualifié. Bien que toutes les précautions aient été prises pour fournir des informations exactes et à jour, l’éditeur de ce document décline toute responsabilité en cas d’erreurs, d’omissions ou d’inexactitudes.

Il est recommandé aux utilisateurs de ce modèle de consulter un avocat ou un conseiller juridique spécialisé pour vérifier la conformité des documents aux lois et règlements en vigueur, en fonction de leur situation spécifique. L’éditeur ne pourra être tenu responsable d’aucun dommage direct ou indirect résultant de l’utilisation de ces modèles, y compris en cas de requalification d’un contrat, de litiges, ou de sanctions administratives.

L’utilisation de ce modèle est effectuée sous la seule responsabilité de l’utilisateur. L’éditeur se réserve le droit de modifier et d’actualiser le contenu de ce document sans préavis.

Bail commercial

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre les soussignés :

Le Bailleur :

- Nom / Dénomination : [Nom ou raison sociale]
- Adresse : [Adresse du bailleur]
- RCS (si société) : [Numéro]

Le Preneur :

- Nom / Dénomination : [Nom du locataire ou raison sociale]
- Adresse : [Adresse du locataire]
- Activité exercée : [Activité du locataire]

ARTICLE 2 - OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur loue au Preneur un local à usage commercial / artisanal / industriel situé à [Adresse complète].

Le local est destiné à l'exercice des activités suivantes : [Décrire précisément l'activité autorisée].

Le Preneur ne peut modifier l'activité exercée sans accord préalable du Bailleur. En cas d'extension d'activité complémentaire, une demande de déspecialisation partielle peut être adressée au Bailleur.

ARTICLE 3 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans minimum à compter du [Date de début], sauf résiliation anticipée dans les conditions prévues au présent bail.

Le Preneur peut donner congé à l'expiration de chaque période triennale (3, 6 ou 9 ans), moyennant un préavis de 6 mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 4 - LOYER ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Le loyer annuel est fixé à [Montant en euros] euros, payable en [mensualités/trimestres] à terme [à échoir/échu].

Le loyer sera révisé selon l'indice [ICC / ILC / autre indice], avec une révision automatique tous les [3/6/9 ans].

Le paiement s'effectuera par [virement bancaire/chèque] au compte [Coordonnées bancaires].

Dépôt de garantie : Le Preneur verse à la signature du présent bail un dépôt de garantie de [Montant], équivalent à [Nombre] mois de loyer.

ARTICLE 5 - CHARGES ET TAXES

Le présent bail prévoit que [Charges locatives] sont à la charge du [Bailleur / Preneur]. Les charges comprennent notamment :

- La taxe foncière,
- Les charges de copropriété (si applicable),
- L'entretien des parties communes et des équipements.

Astuce : Une clause claire sur la répartition des charges évite les litiges.

ARTICLE 6 - TRAVAUX ET ENTRETIEN

Entretien courant : Le Preneur prend à sa charge l'entretien courant des locaux.

Travaux lourds : Les gros travaux (article 606 du Code civil) restent à la charge du Bailleur, sauf clause contraire.

Modification des locaux : Le Preneur ne pourra modifier les locaux sans autorisation écrite du Bailleur.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

Le Preneur s'engage à souscrire une assurance couvrant les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, RC pro) et à fournir une attestation d'assurance chaque année.

ARTICLE 8 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-paiement du loyer ou de violation des clauses du bail, le Bailleur pourra résilier le présent bail 30 jours après mise en demeure restée infructueuse.

Astuce : Une clause résolutoire claire renforce la sécurité juridique.

ARTICLE 9 - CESSION ET SOUS-LOCATION

La cession du bail ou la sous-location est interdite sans l'accord écrit du Bailleur.

ARTICLE 10 - FIN DU BAIL

Le présent bail prendra fin au terme convenu. Si le Bailleur refuse son renouvellement, il devra verser une indemnité d'éviction, sauf motif légitime et sérieux.

ARTICLE 11 - LITIGES

En cas de litige, les parties s'engagent à tenter une conciliation amiable avant toute action en justice. La juridiction compétente est celle du lieu de situation du local.

Fait à « lieu » en deux exemplaires dont un est remis « au preneur » et l'autre conservé par le « bailleur ».

« Prénom Nom du bailleur »
« Signature »

« Prénom Nom du preneur »
« Signature »

Ce modèle de bail commercial vous permet d'encadrer la relation entre le bailleur et le locataire. Pensez à ajuster chaque clause selon votre situation et consultez un professionnel si nécessaire.