



## MODELE BAIL DE COMMERCIAL DÉROGATOIRE

### AVERTISSEMENT PREALABLE

Le présent modèle de bail commercial dérogatoire est un document de travail qui vous est cédé personnellement dans le cadre de l'achat de la formation **[NOM FORMATION]**. Il ne peut en aucun cas être cédé ou vendu à un tiers, sous peine de sanctions civiles ou pénales.

Le client est seul responsable des interprétations qu'il fait des informations fournies, des conseils qu'il en déduit et des adaptations réalisées pour son activité commerciale propre. L'utilisation et l'exploitation de ce modèle se font donc sous la seule responsabilité du client et à ses risques et périls.

Le modèle a été mis à jour en juin 2020.

L'attention du Client est alertée sur le fait que le document devra être adapté en fonction de son activité et régulièrement mis à jour en fonction des évolutions législatives et réglementaires impactant son activité.

POUR ALLER PLUS LOIN

<https://www.tlmr-avocats.com>

[touati@tlmr-avocats.com](mailto:touati@tlmr-avocats.com)



# BAIL COMMERCIAL DÉROGATOIRE

## (ARTICLE L 145-5 DU CODE DE COMMERCE)

### ENTRE LES SOUSSIGNEES / SOUSSIGNES

Monsieur / Madame *[Nom du bailleur]*, né / née le *[Date de naissance du bailleur]*, à *[Lieu de naissance]*, de nationalité *[Nationalité du bailleur]*, demeurant *[Adresse du bailleur]*,

**OU**

*[Forme sociale][Dénomination sociale]* au capital de *[Montant du capital social]* euros, ayant son siège social au *[Adresse de la personne morale bailleuse]*, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de *[Ville du RCS]* sous le numéro *[Numéro Siret de la personne morale]* représentée par *[Nom du représentant de la personne morale]*, agissant en qualité de *[Qualité du représentant]*, habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée / dénommé le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET

*[Forme juridique du Locataire][Dénomination sociale du Locataire]* au capital de *[Montant du capital social]* euros, ayant son siège social *[adresse de la personne morale locataire]*, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de *[Ville du RCS]* sous le numéro *[Numéro Siret de la personne morale locataire]*, représentée par *[Nom du représentant de la personne morale]*, agissant en qualité de *[Qualité du représentant]*, habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Locataire »

D'AUTRE PART,

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

Le Bailleur consent à donner à bail au Locataire qui accepte les Biens immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire dépendant de l'immeuble situé *[Adresse des lieux loués]*.

### ARTICLE 1. DESIGNATION

Les lieux loués sont situés *[Adresse des lieux loués]* et comprennent :

*[Description des lieux loués]*

Soit une superficie approximative de : *[Nombre]* m2.



Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucun travaux de remise en état ou réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Locataire déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

## ARTICLE 2. DUREE

**les Parties conviennent, conformément aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, de déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.**

Le bail est consenti et accepté et pour une durée ferme de *[Nombre de mois ou d'années dans la limite maximale de 3 ans]* à compter du *[Date de prise d'effet du bail]* et expirera le *[Date d'expiration du bail]*, aucune des parties ne pouvant y mettre fin avant l'expiration du délai ainsi convenu.

Selon le cas, le bail pourra prendre fin à la date d'expiration susvisée, et ce même à défaut de dénonciation, ou faire l'objet de façon expresse d'un ou plusieurs renouvellements à condition toutefois que la durée totale des baux successifs n'excède jamais trente-six (36) mois.

Si, en violation de ses obligations, le Locataire refusait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint, en vertu d'une ordonnance de référé, rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

## ARTICLE 3. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués devront servir exclusivement à l'activité de **location meublée de courte et moyenne durée** sans que le Locataire ait la possibilité d'y exercer une autre activité ou d'y adjoindre des activités connexes ou complémentaires, sauf autorisation exprès et par écrit du bailleur.

Le Bailleur déclare que les biens loués sont à usage commercial et qu'ils sont compatibles avec l'activité de location meublée de courte durée que le locataire entend exercer dans les lieux.

### OU

Le Locataire est pleinement informé que les lieux loués ne sont pas actuellement à usage commercial et qu'avant de pouvoir y exercer l'activité de location meublée de courte durée, il devra impérativement entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires au changement d'usage requis.

En conséquence, le Locataire qui déclare en faire son affaire personnelle, s'oblige à se conformer strictement à la réglementation applicable en matière de location meublée de courte durée pour toute la durée bail et ses éventuels renouvellements, et s'engage d'une part, à effectuer à ses frais exclusifs toutes les formalités à cette fin, ce que le Bailleur accepte et autorise, et d'autre part à justifier auprès de ce dernier du changement d'usage obtenu, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être recherché, ni inquiété de quelque manière que ce soit à ce sujet. A toutes fins utiles, le Bailleur s'engage de son côté à fournir au Locataire toutes les pièces seraient nécessaires aux formalités à engager relatives aux lieux loués.

Le Locataire s'engage à ne pas exercer l'activité de location meublée de courte durée tant que les lieux loués n'auront pas acquis l'usage commercial.



## **ARTICLE 4. CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter :

### **4.1. Etat des lieux**

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Locataire et sera annexé au Bail. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Locataire et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire. A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

### **4.2. Entretien - Réparations**

Le Locataire tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visés à l'article 1754 du Code civil.

Toutes les autres réparations seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur mais le Locataire en supportera la charge financière sous forme de complément de loyer, à l'exception de celles définies par l'article 606 du Code civil, qui incombent au Bailleur.

Le Locataire aura la charge de tous travaux de mise en conformité, d'installation et d'aménagement qui seraient prescrits ou exigés notamment en matière d'environnement, hygiène et sécurité eu égard tant à la nature des locaux qu'aux activités exercées dans les lieux loués, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Si de telles réparations, installations, aménagements et mises en conformité deviennent nécessaires au cours du bail, le Locataire sera tenu d'en informer le Bailleur.

Il devra assurer le libre accès des locaux ou toute autre partie des lieux loués, chaque fois que cela semblera nécessaire, et notamment au bénéfice du service des eaux, des égouts et du chauffage. Il ne pourra s'opposer à l'exécution des travaux qui pourront y être utiles.

En toute hypothèse, le Locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excéda-t-elle vingt-et-un (21) jours.

### **4.3. Améliorations**

Le Locataire supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Locataire.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Locataire, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Locataire.



En toute hypothèse, le Locataire ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une transformation, d'une amélioration.

#### **4.4. Constructions**

Le Locataire ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Locataire.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Locataire, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

#### **4.5. Occupation - Jouissance**

Le Locataire devra jouir des Biens loués de manière raisonnable et conformément à leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Locataire se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

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

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Locataire.

#### **4.6. Visite des lieux**

Le Locataire devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du Locataire, sous réserve d'en aviser ce dernier au moins 72 heures à l'avance.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.



#### 4.7. Location - Sous-location

Compte tenu de l'activité de location meublée de courte durée exercée dans les lieux, le Bailleur autorise expressément le Locataire à louer ou sous-louer librement les locaux donnés à bail.

#### 4.8. Diagnostics techniques – Etat des risques naturels et technologiques

##### 4.8.1. Amiante

###### **Si le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997**

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique qui impose au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage industriels ou commerciaux, par un contrôleur technique, un technicien de la construction ou un organisme agréés, lesquels feront connaître leur diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante et son état de conservation.

Selon les résultats dudit diagnostic, les propriétaires doivent procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux amiantifères, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait d'amiante.

Le Bailleur tient à la disposition du Locataire le rapport du diagnostic amiante qu'il a fait réaliser dans les lieux loués.

###### **OU si le permis de construire de l'immeuble a été délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 1997**

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués est postérieur au 1er juillet 1997.

En conséquence, ces derniers n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-16, R 1334-17, R 1334-29-4 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

##### 4.8.2. Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Le Bailleur déclare que les locaux entrent dans le champ d'application des articles L125-5, L125-7, R125-23 à R125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé en conséquence aux présentes.

###### **OU si les locaux ne sont pas situés dans une zone concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité définie par décret**

Le Bailleur déclare que les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.



#### 4.9. Assurances

Le Locataire fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, ainsi que ceux causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés, à tous recours contre le Locataire et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

#### ARTICLE 5. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de *[Montant du loyer en lettres]* Euros (*[Montant du loyer en chiffre]* Euros).

Le loyer est payable d'avance au plus tard le 10ème jour de chaque mois.

Les loyers et sommes dues sont réputés « portables » au domicile du Bailleur ou de son mandataire désigné. En conséquence, les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, le Locataire prenant l'engagement d'honorer strictement chaque échéance contractuelle.

#### ARTICLE 6. CHARGES

Le Locataire réglera au Bailleur la quote-part des charges et prestations récupérables afférentes aux Locaux loués.

Une provision fixée à *[Montant]* Euros par mois, sera réglée par le Locataire en même temps que le loyer mensuel. La régularisation sur justificatifs s'effectuera à l'issue de chaque année de location et la provision pourra être réajustée en fonction des charges réelles.

#### ARTICLE 7. INDEXATION DU LOYER

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer fera l'objet d'une indexation annuelle et sera augmenté ou diminué automatiquement chaque année, le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant le dernier publié c'est-à-dire l'indice du *[1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup>]* trimestre *[Année]* soit *[Indice]*, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du *[1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup>]* trimestre de chaque année suivante.



Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer annuel cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

## **ARTICLE 8. DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Locataire a versé à l'instant au Bailleur qui le reconnaît une somme de *[Montant]* Euros correspondant à un mois de loyer.

Cette somme est ainsi remise au Bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail, en garantie du règlement de toute somme que le Locataire pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier mois de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du Bailleur pendant toute la durée du bail.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer. En conséquence, le Locataire versera lors du premier loyer augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie, qui devra toujours être équivalent à un mois de loyer.

## **ARTICLE 9. RESILIATION**

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un commandement de payer resté sans effet, ou une sommation délivrée par acte extrajudiciaire d'avoir à exécuter la clause en souffrance, demeurée infructueuse, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité.

Si, au mépris de cette clause, le Locataire refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance prononcée par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, statuant en référé, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Locataire, sans délai, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat et d'huissier, seront à la charge du Locataire.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le Locataire sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

Le refus pour le Locataire de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre de *[Montant]* euros par jour de retard, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

## **ARTICLE 10. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Bailleur à *[Adresse du Bailleur]*
- Le Locataire à l'adresse de son siège social.



Fait à

Le

En deux exemplaires

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE

