

Modèles de baux commerciaux et autres documents-types

72 modèles de lettres et contrats commentés

Loyer, déspecialisation, sous-location

Cession, modification, renouvellement et extinction du bail

Aurélie Spiegel-Simet • Audrey Pallucci

Guide de lecture et de rédaction

Hypothèses

Les hypothèses sont des cas pouvant se présenter ou non. Si la situation mentionnée dans l'hypothèse se présente, il faut ajouter la partie de la clause ou la clause concernée – et ne pas en tenir compte, dans le cas contraire.

Exemple :

HYPOTHÈSE Les parties conviennent d'appliquer volontairement le régime des baux commerciaux avec renonciation au statut des baux professionnels :

Les Parties entendent expressément soumettre le présent Bail au statut des baux commerciaux par dérogation à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et ce, en application de l'article L. 145-2-I-7° du Code de commerce.

Ainsi, si (et seulement si) les parties souhaitent appliquer le régime des baux commerciaux tout en renonçant au statut des baux professionnels, il faut insérer le texte.

Options

À l'opposé, les options sont au minimum au nombre de deux et correspondent à un choix à opérer entre deux ou plusieurs situations.

Exemple :

OPTION 1 Le bailleur est une personne physique :

<civilité, prénom, nom>, né(e) le <date de naissance> à <lieu de naissance>, de nationalité <nationalité> et demeurant <adresse>.

OPTION 2 Le bailleur est une personne morale :

La société <dénomination sociale, forme juridique> au capital de <montant du capital> euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de <ville> sous le numéro <numéro RCS>, ayant son siège social <adresse>.

La société dénommée <dénomination sociale> est représentée à l'acte par <civilité, prénom, nom et fonction du représentant du bailleur> dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de <habilitation (exemple : statuts, délibération d'assemblée générale, pouvoir...)>.

Il faut donc choisir et rédiger :

– soit ainsi (dans le cas d'un bailleur, personne physique) :

<civilité, prénom, nom>, né(e) le <date de naissance> à <lieu de naissance>, de nationalité <nationalité> et demeurant <adresse>.

– soit ainsi (dans le cas d'un bailleur, personne morale) :

La société <dénomination sociale, forme juridique> au capital de <montant du capital> euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de <ville> sous le numéro <numéro RCS>, ayant son siège social <adresse>.

La société dénommée <dénomination sociale> est représentée à l'acte par <civilité, prénom, nom et fonction du représentant du bailleur> dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de <habilitation (exemple : statuts, délibération d'assemblée générale, pouvoir...)>.

Textes grisés

Les textes grisés, comprenant une barre oblique, permettent au sein d'un même paragraphe, de proposer également deux options, à choisir selon la situation rencontrée.

Exemple :

Toute différence entre les cotes de la surface mentionnée au présent Bail/résultant du plan annexé et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

Selon le cas, il faut donc écrire :

– soit :

Toute différence entre les cotes de la surface mentionnée au présent Bail et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

– soit :

Toute différence entre les cotes de la surface résultant du plan annexé et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

Remarques méthodologiques importantes

Le plan est organisé selon un schéma chronologique parcourant la vie du bail commercial permettant une identification rapide par le lecteur des formules. Celles-ci sont précédées dans chaque partie d'un rappel très synthétique des principes applicables.

Les modèles sont accompagnés de commentaires portant sur les conditions de mise en œuvre et les points de vigilance. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que les formules proposées doivent être nécessairement adaptées et ce dans le respect des dispositions légales applicables.

Le lecteur demeure seul juge de leur utilisation et des interprétations qu'ils peuvent en déduire.

Sommaire

Partie 1	Conclusion du bail	11
Chapitre 1	Bail commercial et annexes.....	13
Chapitre 2	Baux non soumis au statut des baux commerciaux.....	47
Chapitre 3	Cautions.....	87
Chapitre 4	Formalités.....	95
Partie 2	Loyer	99
Chapitre 5	Loyer du bail initial.....	101
Chapitre 6	Loyer du bail révisé.....	111
Partie 3	Déspécialisation	123
Chapitre 7	Déspécialisation partielle.....	125
Chapitre 8	Déspécialisation plénière.....	131
Chapitre 9	Déspécialisation en cas de départ à la retraite ou d'invalidité du preneur.....	141
Partie 4	Sous-location	149
Chapitre 10	Sous-location.....	151
Partie 5	Cession du droit au bail	177
Chapitre 11	Cession du droit au bail.....	179
Partie 6	Obligations des parties en cours de bail	187
Chapitre 12	Communication de documents en cours de bail.....	189
Partie 7	Renouvellement du bail	197
Chapitre 13	Renouvellement du bail.....	199

Partie 8	Extinction du bail	217
Chapitre 14	Congés	219
Chapitre 15	Résiliation du bail	253

Formule de bail commercial (clause par clause)

EXEMPLAIRES Autant d'exemplaires que de parties

RÉFÉRENCES Articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce

COMMENTAIRES Le statut des baux commerciaux s'applique aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

Il s'applique en outre :

- aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce lorsque les conditions de l'article L. 145-1 1° sont réunies ;
- aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées – avant ou après le bail – des constructions lorsque les conditions de l'article L. 145-1 2° sont réunies ;
- aux baux visés par l'article L. 145-2 du Code de commerce.

Avertissement : l'attention du lecteur est attirée sur l'impact de la réforme du droit des obligations (ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 en cours de ratification à la publication de cet ouvrage).

Exemple : est réputée non écrite toute clause privant de sa substance l'obligation essentielle du débiteur ou créant dans un contrat d'adhésion, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties.

La formule proposée constitue un cadre à adapter à chaque cas dans le respect des dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux et du droit des obligations.

BAIL COMMERCIAL

Articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S ^①

^① Attention : le bail commercial est assimilé à un acte de disposition. Il est impératif de s'assurer de la qualité et des pouvoirs des parties à conclure l'acte.

OPTION 1 Le bailleur est une personne physique :

<civilité, prénom, nom>, né(e) le <date de naissance> à <lieu de naissance>, de nationalité <nationalité> et demeurant <adresse>.

OPTION 2 Le bailleur est une personne morale :

La société <dénomination sociale, forme juridique> au capital de <montant du capital> euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de <ville> sous le numéro <numéro RCS>, ayant son siège social <adresse>.

La société dénommée <dénomination sociale> est représentée à l'acte par <civilité, prénom, nom et fonction du représentant du bailleur> dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de <habilitation (exemple : statuts, délibération d'assemblée générale, pouvoir...)>.

– Ci-après dénommé(e) « le Bailleur » –

1.01 Formule de bail commercial (clause par clause)

ET

OPTION 1 Le preneur est une personne physique :

<civilité, prénom, nom>, né(e) le <date de naissance> à <lieu de naissance>, de nationalité <nationalité> et demeurant <adresse>.

OPTION 2 Le preneur est une personne morale :

La société <dénomination sociale, forme juridique> au capital de <montant du capital> euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de <ville> sous le numéro <numéro RCS>, ayant son siège social <adresse>.

La société dénommée <dénomination sociale> est représentée à l'acte par <civilité, prénom, nom et fonction du représentant du preneur> dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de <habilitation (exemple : statuts, délibération d'assemblée générale, pouvoir, etc.)>.

– Ci-après dénommé(e) « le Preneur » –

TERMINOLOGIE

Le « Bailleur » ou « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

Le « Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

Les « Locaux » désigneront les biens loués, objets du Bail.

APRÈS AVOIR EXPOSÉ ²

² Conseil : l'exposé liminaire est notamment recommandé pour justifier du respect de l'obligation précontractuelle d'information renforcée par la réforme du droit des obligations.

<Énoncé des éléments destinés à éclairer l'intention des parties sur les circonstances de la conclusion du bail>

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT**ARTICLE 1 : OBJET**

Le Bailleur donne à bail commercial soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, aux conditions ci-après, au Preneur qui accepte, les Locaux décrits à l'article 2.

HYPOTHÈSE Les parties conviennent d'appliquer volontairement le régime des baux commerciaux avec renonciation au statut des baux professionnels ³ :

³ Les parties peuvent convenir d'étendre l'application du statut des baux commerciaux dès lors qu'elles ne dérogent pas à un autre régime impératif. La loi du 4 août 2008 permet cependant de déroger au statut des baux professionnels au profit des baux commerciaux.
Avertissement : une clause en ce sens doit être stipulée.

Les Parties entendent expressément soumettre le présent Bail au statut des baux commerciaux par dérogation à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et ce, en application de l'article L. 145-2-I-7° du Code de commerce.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION

Les Locaux loués sont constitués de <description des locaux> ⁴.

⁴ Exemples de rédaction :

- Les locaux loués sont constitués d'un immeuble indépendant d'une superficie de <superficie> m² (*) dont le Preneur aura la jouissance exclusive.
 - OU
 - Les locaux loués dépendent d'un immeuble collectif sis <adresse, régime juridique de l'immeuble (copropriété, ensemble immobilier régi par une ASL...)> et sont constitués de <description des locaux loués> d'une superficie de <superficie> m² (*) ainsi que les droits partagés des parties communes de l'immeuble attachés aux locaux.
- (*) La mention de la superficie n'est pas obligatoire mais recommandée. La surface « exploitée » constitue un critère de répartition des charges et du coût des travaux dans les ensembles immobiliers comportant plusieurs locataires (article L. 145-40-2 du Code de commerce).

Toute différence entre les cotes de la surface mentionnée au présent Bail/résultant du plan annexé et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 : DESTINATION 5

5 Avertissement : il faut vérifier la conformité de l'usage et de la destination du bail avec :

- les dispositions d'urbanisme et du Code de la construction et de l'habitation ;
- le règlement de copropriété, les statuts de l'ASL, etc.

Conseil : L'intérêt du preneur commande une destination large. Il est conseillé de prévoir dans le bail une destination large ou les modalités d'adjonction ou de modification de l'activité plus souples que celles envisagées aux articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Les Locaux sont à destination de <destination des locaux ; par exemples : boutique, bureaux, atelier, etc.>.

Le Preneur pourra exercer dans les lieux l'activité (les) activité(s) de <description des activités> à l'exclusion de toute autre.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celle(s) prévue(s) ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

ARTICLE 4 : PRISE D'EFFET – DURÉE

Le présent Bail est consenti pour une durée de <durée> années **6** qui commencera à courir le <date> pour expirer le <date>.

6 Durée minimum du bail : 9 ans (article L. 145-4 du Code de commerce). Lorsque la durée est supérieure à 12 ans, l'acte doit être établi sous forme authentique.

Avertissement : les baux d'une durée contractuelle supérieure à 9 ans entraînent le déplaçonnement du loyer lors du premier renouvellement.

OPTION 1 Le Bail n'est pas consenti pour une durée ferme :

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

OPTION 2 Le Bail est consenti pour une durée ferme **7** :

7 Depuis la loi du 18 juin 2014, le preneur ne peut plus renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale (articles L. 145-4 et L. 145-15 du Code de commerce) sauf dans les hypothèses suivantes :

- baux conclus pour une durée supérieure à 9 ans ;
- baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation ;
- baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du Code général des impôts.

Le Bail comprendra une période ferme de <durée> années qui commencera à courir le <date> pour expirer le <date>. Le Preneur renonce ainsi expressément à la faculté de donner congé pendant cette période.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire dans les formes et délais prévus par l'article L. 145-9 du Code de commerce s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire),

1.01 Formule de bail commercial (clause par clause)

L. 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L. 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage) ou L. 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

ARTICLE 5 : ÉTAT DES LIEUX – DÉLIVRANCE

Lors de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il sera dressé par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités et avoir reçu toutes les informations utiles préalablement à la conclusion du présent Bail ⁸.

⁸ **Conseil** : L'efficacité de la clause commande que le bailleur ait préalablement communiqué toutes les informations sur l'état des locaux et qu'il s'en ménage la preuve.

OPTION 1 Le preneur accepte de se faire délivrer les locaux en l'état sans recours contre le Bailleur ⁹ :

⁹ **Avertissement** : Le bailleur doit délivrer un bien conforme à la destination contractuelle (article 1719 du Code civil). Toute clause qui priverait cette obligation de sa substance serait réputée non écrite (article 1170 du Code civil). Il ne peut donc en principe se décharger des travaux de mise en conformité. Le contrat peut cependant prévoir une participation directe ou indirecte (exemples : franchises de loyers, réduction du droit d'entrée, etc.) aux travaux réalisés par le preneur.

Le Preneur accepte de se faire délivrer les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de la conclusion du présent Bail et renonce irrévocablement à solliciter à ce titre du Bailleur l'exécution ou la prise en charge financière de travaux d'aménagement, de rénovation et de réparation, même consécutifs à la vétusté.

OPTION 2 Des travaux sont prévus ¹⁰ :

¹⁰ **Conseil** : joindre un descriptif chiffré des travaux et indiquer le cas échéant si le bailleur y participe directement ou indirectement, et de quelle manière.

Le Preneur déclare vouloir entreprendre à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, les travaux **ci-après énumérés/selon** le descriptif annexé.

<Énumération des travaux>

Le Bailleur déclare avoir autorisé ces travaux. L'autorisation du Bailleur n'implique aucune garantie, ni engagement de responsabilité de sa part.

ARTICLE 6 : LOYER**Loyer initial**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de <montant en lettres et en chiffres> euros ¹¹.

¹¹ Pour d'autres modalités, voir la partie 2 du présent ouvrage.

HYPOTHÈSE Le loyer est soumis à TVA :

Ce loyer s'entend hors taxes.

La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer <d'avance/à terme échu> par terme <mensuel/trimestriel...> au <jour du règlement mois/trimestre...> entre les mains du Bailleur ou de son représentant.

HYPOTHÈSE Le preneur accepte de déroger au principe du plafonnement du bail renouvelé ¹² :

¹² Le loyer du bail renouvelé est en principe plafonné par la variation de l'ILC ou de l'ILAT (article L. 145-34 du Code de commerce). La jurisprudence admet cependant à ce jour qu'il soit dérogé au principe du plafonnement. Cette dérogation est très défavorable au preneur.

Loyer de renouvellement

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, à chacun des éventuels renouvellements du Bail, soit à son échéance, soit pendant la tacite prolongation, les Parties conviennent que le loyer sera fixé à la valeur locative des Locaux selon accord entre les Parties et à défaut par le juge compétent.

Les Parties déclarent ainsi renoncer tant au principe du plafonnement du loyer à son éventuel renouvellement qu'à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10 % par an, convenant de voir appliquer l'éventuelle hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

Révision du loyer**OPTION 1 Le loyer est exclusivement soumis à la révision triennale :**

Le loyer pourra être révisé dans les conditions des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

À moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux/des loyers des activités tertiaires ¹³ tel qu'il est établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

¹³ La loi du 18 juin 2014 a modifié l'indice de référence de révision des loyers (article L. 145-38 du Code de commerce). L'indice du coût de la construction est ainsi remplacé, pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014, par l'indice des loyers commerciaux (activités commerciales ou artisanales) et l'indice des loyers des activités tertiaires (activités libérales, bureaux, plateformes logistiques)

Dans le cas où la preuve de la modification susvisée était rapportée, la variation de loyer qui en découle ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

La demande en révision pourra être formée trois ans après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prendra effet à compter de la date de la demande en révision. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

OPTION 2 Les parties entendent indexer automatiquement le loyer :**Clause d'échelle mobile**

Chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du Bail, le loyer sera indexé de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité en fonction de la variation de l'indice <indice choisi> ¹⁴ tel qu'il est établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

¹⁴ L'indice doit impérativement être en relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties (article L. 112-2 du Code monétaire et financier) :

- ILC : activités commerciales ou artisanales (articles L. 112-2 et D.112-2 du Code monétaire et financier) ;
- ILAT : activités libérales, bureaux, plateformes logistiques (articles L. 112-2 et D. 112-2 du Code monétaire et financier) ;
- ICC : quelle que soit l'activité, car réputé en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti (article L. 112-2 du Code monétaire et financier). Le recours à cet indice n'est cependant pas à privilégier dans la mesure où il n'est plus l'indice de référence de révision du loyer depuis la loi du 18 juin 2014.

Pour la première indexation, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail et l'indice d'indexation celui du même trimestre de l'année suivante.

1.01 Formule de bail commercial (clause par clause)

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation et l'indice d'indexation sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante.

En cas de renouvellement du bail, pour la première indexation, l'indice de base sera celui du dernier indice publié à la date de prise d'effet du renouvellement et l'indice d'indexation celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation et l'indice d'indexation sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, l'indexation annuelle sera effectuée de la même manière, en prenant pour base l'indice qui lui serait substitué, ou à défaut, un indice choisi d'un commun accord par les parties.

À défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal de grande instance compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

En garantie des obligations lui incombant au titre du présent Bail et de la loi, le Preneur verse au Bailleur qui lui en donne quittance, la somme de *<montant en lettres et en chiffres>* euros, correspondant à *<nombre>* terme(s) de loyer hors taxes ¹⁵.

¹⁵ Si le montant excède deux termes de loyer, le dépôt de garantie porte intérêts au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres (article L. 145-40 du Code de commerce).

Cette somme pourra être réévaluée de telle sorte que le dépôt de garantie reste toujours égal à *<nombre>* terme(s) de loyer hors taxes.

Elle sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée d'occupation et jusqu'au règlement définitif de toutes sommes ou indemnités que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie des Locaux loués.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra être utilisé pour le règlement des derniers mois de loyer.

ARTICLE 8 : CHARGES ¹⁶

¹⁶ Depuis la loi du 18 juin 2014, tout bail conclu ou renouvelé à compter du 1^{er} septembre 2014, doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire (article L. 145-40-2 du Code de commerce).

La répartition des charges doit être conforme à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Ne peuvent ainsi être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée.

Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Fiche

1.02

Annexe environnementale**EXEMPLAIRES**

Autant d'exemplaires que de parties

RÉFÉRENCES

Article L. 125-9 du Code de l'environnement

Articles R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation

COMMENTAIRES

Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces doivent comporter une annexe environnementale.

Les articles R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation définissent le contenu de cette annexe.

Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

Ces dispositions ont pris effet le 1^{er} janvier 2012 à l'égard des baux conclus ou renouvelés à partir de cette date et à compter du 14 juillet 2013 à l'égard des baux en cours.

Le modèle proposé constitue un cadre à adapter aux contextes et caractéristiques de chaque immeuble dans le respect des dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux et des stipulations du bail consenti.

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE**ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S****OPTION 1 Le bailleur est une personne physique :**

<civilité, prénom, nom>, né(e) le <date de naissance> à <lieu de naissance>, de nationalité <nationalité> et demeurant <adresse>.

OPTION 2 Le bailleur est une personne morale :

La société <dénomination sociale, forme juridique> au capital de <montant du capital> euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de <ville> sous le numéro <numéro RCS>, ayant son siège social <adresse>.

La société dénommée <dénomination sociale> est représentée à l'acte par <civilité, prénom, nom et fonction du représentant du Bailleur> dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de <habilitation (exemple : statuts, délibération d'assemblée générale, etc.)>.

– Ci-après dénommé(e) « le Bailleur » –

ET

OPTION 1 Le preneur est une personne physique :

<civilité, prénom, nom>, né(e) le <date de naissance> à <lieu de naissance>, de nationalité <nationalité> et demeurant <adresse>.

OPTION 2 Le preneur est une personne morale :

La société <dénomination sociale, forme juridique> au capital de <montant du capital> euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de <ville> sous le numéro <numéro RCS>, ayant son siège social <adresse>.

La société dénommée <dénomination sociale> est représentée à l'acte par <civilité, prénom, nom et fonction du représentant du Bailleur> dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de <habilitation (exemple : statuts, délibération d'assemblée générale, etc.)>.

– Ci-après dénommé(e) « le Preneur » –

TERMINOLOGIE

« Le Bailleur » ou « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

« Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

« Les Locaux » désigneront les biens loués, objet du Bail.

« L'Immeuble » ou « le Bâtiment » désigneront l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux.

« L'Annexe » désignera les présentes.

APRÈS AVOIR EXPOSÉ

Par acte <sous-seing privé/authentique> du <date>, le Bailleur a donné en location au Preneur, les locaux à usage de <usage stipulé au bail> sis <adresse du bien loué>.

En application des dispositions de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement et des articles R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties conviennent d'une démarche collaborative visant à maintenir et améliorer la performance énergétique et environnementale des Locaux loués et de l'Immeuble dont ils dépendent.

La présente Annexe s'incorporera à compter de ce jour aux stipulations du Bail susvisé.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

1. INFORMATIONS FOURNIES PAR LE BAILLEUR

1.1 – DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

Le Bailleur déclare que l'Immeuble a été construit le <date> puis a fait l'objet de travaux de rénovation en date des <date de démarrage et d'achèvement des travaux de rénovation> consistant en <description des travaux> ①.

① Le cas échéant.

1.2 – CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES DES ÉQUIPEMENTS DU BÂTIMENT

Le Bailleur déclare que l'Immeuble dont dépendent les Locaux loués comporte les équipements suivants :

<Liste, descriptif complet et caractéristiques énergétiques des équipements existants dans le bâtiment (article R. 137-1 du CCH)

Système de traitement des déchets : <à renseigner>

Système de chauffage : <à renseigner>

Système de refroidissement : <à renseigner>

Système de ventilation : <à renseigner>

Système d'éclairage : <à renseigner>

Autre(s) système(s) lié(s) aux spécificités du bâtiment : <à renseigner> ²>

² Le cas échéant

1.3 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

État des servitudes « risques » et d'information sur les sols – ESRIS ³

³ Rappel : l'ESRIS remplace l'ERNMT (état des risques naturels, miniers et technologiques).

Les Parties rappellent (4) que les Locaux entrant dans le champ d'application des articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, miniers, technologiques et sismiques, un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols (ESRIS) <et ceux liés au radon> a été annexé au Bail <le cas échéant : ainsi que la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées au titre des catastrophes technologiques et naturelles>.

⁴ Rappel : Cet état doit être annexé au bail sous peine de résolution du contrat ou de diminution du loyer, lorsque l'immeuble est situé dans une zone de sismicité et/ou inclus dans un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques prescrit ou approuvé. Il doit être établi moins de 6 mois avant la date de conclusions du contrat de bail.

⁸ Il est également à noter que l'ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 mentionne l'obligation pour le bailleur d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques et ce, au plus tard le 1^{er} juillet 2017. Un décret d'application doit préciser les conditions de mise en œuvre de cette information.

OPTION 1 L'immeuble n'a pas subi de sinistre :

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances), minières ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

OPTION 2 L'immeuble a subi un sinistre :

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux a subi un sinistre le <date> ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances), minières ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Diagnostic de Performance Énergétique a été préalablement communiqué au Preneur et annexé au Bail.

Le Bailleur déclare que les Locaux sont classés <classe énergétique> en matière de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre.

Diagnostic technique amiante ⁵

⁵ Si la date de construction est antérieure au 1^{er} juillet 1997.

Attention : les locaux dépendant d'un immeuble exclusivement destiné à des activités professionnelles et ne comprenant aucune habitation, ne sont pas soumis à l'obligation de repérage de l'amiante.

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-16 et suivants, le dossier technique amiante relative aux Locaux loués et aux parties communes a été préalablement communiqué au Preneur.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante comprenant notamment les recommandations générales de sécurité établies selon les textes réglementaires en vigueur, a été annexée au Bail ⑥.

⑥ Le cas échéant, rappeler ou joindre les autres diagnostics techniques : constat d'exposition au plomb (CREP), état parasitaire, état des installations de gaz et d'électricité, diagnostic méréur, informations rendues publiques sur la pollution des sols (art. L. 125-7 du Code de l'environnement), rapport de contrôle des installations d'assainissement non collectif...

1.4 – LABELS ET CERTIFICATIONS DU BÂTIMENT

Le Bailleur déclare que l'Immeuble a été <érigé/rénové> dans le respect de la réglementation thermique suivante : RT <à préciser> selon certificat délivré le <date à préciser> joint aux présentes ⑦.

⑦ Joindre le cas échéant la copie du certificat de conformité ou indiquer la référence de la certification

Le Bailleur déclare que l'Immeuble a obtenu le label <label à préciser> selon certificat délivré le <date à préciser> joint aux présentes ⑧.

⑧ Joindre le cas échéant la copie du label

1.5 – INFORMATIONS SUR LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES ÉQUIPEMENTS ET SYSTÈMES DU BÂTIMENT

Le Bailleur déclare que les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il a l'exploitation sont au jour des présentes les suivantes :

Équipements	Consommations annuelles
Traitement des déchets	<à renseigner>
Chauffage	<à renseigner>
Refroidissement	<à renseigner>
Ventilation	<à renseigner>
Éclairage	<à renseigner>
Autre système lié aux spécificités du bâtiment	<à renseigner>

⑨

⑨ Préciser si l'installation de nouveaux équipements est programmée ou envisagée.

1.6 – INFORMATIONS SUR LES CONSOMMATIONS D'EAU

Le Bailleur déclare que les consommations annuelles d'eau des Locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation sont au jour des présentes les suivantes :

Année N – 3	<à renseigner>
Année N – 2	<à renseigner>
Année N – 1	<à renseigner>

Table des matières

Partie I	Conclusion du bail	11
Chapitre 1	Bail commercial et annexes	13
	Fiche 1.01 Formule de bail commercial (clause par clause)	15
	Fiche 1.02 Annexe environnementale	32
	Fiche 1.03 Annexe Pinel : inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances	40
	Fiche 1.04 Annexe Pinel : état prévisionnel des travaux	44
	Fiche 1.05 Annexe Pinel : état récapitulatif des travaux.....	45
Chapitre 2	Baux non soumis au statut des baux commerciaux	47
	Fiche 2.01 Formule de bail de courte durée	49
	Fiche 2.02 Mise en demeure d'avoir à quitter les lieux loués (bail de courte durée)	62
	Fiche 2.03 Formule de bail professionnel	63
	Fiche 2.04 Formule de convention d'occupation précaire.....	76
Chapitre 3	Cautionnements	87
	Fiche 3.01 Cautionnement (caution personne physique).....	88
	Fiche 3.02 Cautionnement (caution personne morale).....	91
Chapitre 4	Formalités	95
	Fiche 4.01 Lettre d'envoi au service des impôts, pôle enregistrement	97
	Fiche 4.02 Lettre de convocation à l'état des lieux d'entrée/sortie	98
Partie 2	Loyer	99
Chapitre 5	Loyer du bail initial	101
	Fiche 5.01 Loyer forfaitaire.....	103
	Fiche 5.02 Clause-recette.....	104
	Fiche 5.03 Loyers « palliers »	106
	Fiche 5.04 Clause d'allègement/franchise de loyer	107
	Fiche 5.05 Clause de révision légale	108
	Fiche 5.06 Clause d'échelle mobile.....	109
	Fiche 5.07 Clause aménageant le loyer du bail renouvelé	110

Chapitre 6	Loyer du bail révisé	111
	Fiche 6.01 Révision légale : demande de révision – loyer plafonné	113
	Fiche 6.02 Révision légale : demande de révision en raison de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité	115
	Fiche 6.03 Demande de révision du loyer suivant augmentation ou diminution du loyer de plus d'un quart par le jeu de la clause d'échelle mobile...	117
	Fiche 6.04 Demande de révision triennale suivant déspecialisation partielle.....	119
	Fiche 6.05 Demande de révision suivant déspecialisation plénière.....	121
	Fiche 6.06 Lettre de notification du loyer indexé	122
Partie 3	Déspecialisation	123
Chapitre 7	Déspecialisation partielle	125
	Fiche 7.01 Notification du preneur de son intention d'adjoindre des activités connexes ou complémentaires	127
	Fiche 7.02 Réponse du bailleur contestant le caractère connexe ou complémentaire des activités	129
Chapitre 8	Déspecialisation plénière	131
	Fiche 8.01 Demande d'autorisation d'exercer une ou plusieurs activités différentes de celle prévue au bail	133
	Fiche 8.02 Réponse du bailleur à la demande de déspecialisation plénière	135
	Fiche 8.03 Dénonciation de la demande de déspecialisation plénière au locataire bénéficiaire d'une clause d'exclusivité	137
	Fiche 8.04 Dénonciation de la demande de déspecialisation plénière aux créanciers inscrits	139
	Fiche 8.05 Lettre du créancier inscrit sollicitant de nouvelles garanties.....	140
Chapitre 9	Déspecialisation en cas de départ à la retraite ou d'invalidité du preneur	141
	Fiche 9.01 Notification de l'intention du locataire de céder son droit au bail en cas de départ à la retraite ou d'invalidité	143
	Fiche 9.02 Lettre du bailleur en réponse à une notification d'intention de céder le droit au bail avec changement d'activité pour cause de retraite ou d'invalidité	145
	Fiche 9.03 Dénonciation de la cession aux créanciers inscrits	147

Partie 4	Sous-location	149
Chapitre 10	Sous-location	151
	Fiche 10.01 Demande d'autorisation de sous-location	153
	Fiche 10.02 Réponse du bailleur à la demande d'autorisation de sous-location...	155
	Fiche 10.03 Invitation du bailleur à concourir à l'acte	156
	Fiche 10.04 Réponse du bailleur à l'invitation à concourir à l'acte	158
	Fiche 10.05 Formule de convention de sous-location	159
Partie 5	Cession du droit au bail	177
Chapitre 11	Cession du droit au bail	179
	Fiche 11.01 Lettre à l'huissier pour signification au bailleur	181
	Fiche 11.02 Avis de publicité et envoi a un journal d'annonces légales	182
	Fiche 11.03 Lettre d'envoi au service des impôts, pôle enregistrement	184
	Fiche 11.04 Convocation à l'état des lieux de sortie cédant/ d'entrée cessionnaire.....	185
Partie 6	Obligations des parties en cours de bail	187
Chapitre 12	Communication de documents en cours de bail	189
	Fiche 12.01 Lettre de notification au preneur de l'état récapitulatif annuel de charges.....	191
	Fiche 12.02 Lettre de notification au preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre preneurs	192
	Fiche 12.03 Lettre de notification pour communication de l'état prévisionnel et de l'état récapitulatif des travaux	193
	Fiche 12.04 Saisine de la commission départementale de conciliation	194
Partie 7	Renouvellement du bail	197
Chapitre 13	Renouvellement du bail	199
	Fiche 13.01 Congé avec offre de renouvellement.....	201
	Fiche 13.02 Demande de renouvellement	203
	Fiche 13.03 Réponse du bailleur portant acceptation de la demande de renouvellement et proposition de loyer.....	205
	Fiche 13.04 Notification du droit de repentir	207
	Fiche 13.05 Acte de renouvellement	209
	Fiche 13.06 Lettre d'envoi au service des impôts, pôle enregistrement	215

Partie 8	Extinction du bail	217
Chapitre 14	Congés	219
	Fiche 14.01 Congé délivré par le preneur	221
	Fiche 14.02 Congé portant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction	223
	Fiche 14.03 Mise en demeure avant congé portant refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes.....	225
	Fiche 14.04 Congé portant refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes	227
	Fiche 14.05 Congé portant refus de renouvellement d'un immeuble insalubre ou dangereux	229
	Fiche 14.06 Notification du droit d'option	231
	Fiche 14.07 Congé à fin de reprise de locaux d'habitation pour habiter.....	234
	Fiche 14.08 Congé à fin de reprise pour des locaux d'habitation inutilisés.....	237
	Fiche 14.11 Congé à fin de surélévation de l'immeuble	244
	Fiche 14.12 Congé à fin de travaux en site patrimonial remarquable	246
	Fiche 14.13 Refus de renouvellement suite à demande de renouvellement	249
	Fiche 14.14 Congé portant dénégation du bénéfice du statut des baux commerciaux	251
Chapitre 15	Résiliation du bail	253
	Fiche 15.01 Résiliation amiable de bail avec indemnité de résiliation.....	255
	Fiche 15.02 Résiliation amiable de bail sans indemnité de résiliation	259
	Fiche 15.03 Dénonciation aux créanciers inscrits.....	263
	Fiche 15.04 Avis de publicité et envoi à un journal d'annonces légales	265
	Fiche 15.05 Commandement visant la clause résolutoire	266

Modèles de baux commerciaux et autres documents-types

Modifiés par les lois Pinel et Macron, les baux commerciaux ont pour objectif d'assurer la protection du locataire dans son activité. Leur signature nécessite une parfaite connaissance de leur statut et de leurs clauses, au regard des implications qu'ils peuvent avoir sur le long terme.

Le contrat de bail commercial est encadré durant toute sa vie par de nombreux actes et, s'il n'est soumis à aucune forme particulière, doit également apporter une sécurité juridique maximale, que ce soit au bailleur comme au preneur à bail.

Composé de 72 fiches pratiques suivant l'ordre chronologique de la vie du bail commercial, de sa conclusion à sa résiliation, *Modèles de baux commerciaux* propose un exemple commenté de bail commercial assorti de l'ensemble des documents pouvant être utiles (demande d'autorisation de sous-location, inventaire des catégories de charges, acte de renouvellement, cautionnements, etc.). Chaque modèle présente en début de fiche :

- un rappel synthétique des principes applicables ;
- la description de la forme que doit prendre l'acte (LRAR/acte extrajudiciaire, par exemple) ;
- les conditions de mise en œuvre avec rappel des délais de prescription ;
- les pièges à éviter ;
- l'impact des clauses proposées.

Il comprend également des commentaires des clauses sujettes à litiges et offre diverses options de rédaction, adaptées aux différentes situations susceptibles d'être rencontrées, permettant de personnaliser chaque document.

Cet ouvrage s'adresse autant aux bailleurs et leurs conseils qu'aux preneurs à bail ; il leur donnera l'opportunité de mieux comprendre les implications de chaque clause du bail commercial qu'ils proposeront ou se verront proposer et de disposer d'un outil pratique pour l'ensemble des formalités administratives qu'ils devront remplir.

Aurélie SPIEGEL-SIMET, avocat au Barreau de Strasbourg et associée au sein du Département Droit immobilier du Groupe LLC et associés, membre associée de l'Institut français d'expertise immobilière (IFEI), intervient plus spécifiquement en matière de baux commerciaux et de cession d'actifs immobiliers auprès de foncières, commerçants et gestionnaires d'actifs immobiliers.

Audrey PALLUCCI, avocat au Barreau de Strasbourg et associée au sein du Département Droit immobilier du Groupe LLC et associés, chargée d'enseignement au CNAM, est membre associée de l'Institut français d'expertise immobilière (IFEI). Son activité professionnelle est dominée par la pratique du droit des baux, de la copropriété et de la propriété immobilière.

Antoine MATTER, avocat au Barreau de Strasbourg, exerce au sein du Département Droit immobilier du Groupe LLC et associés. Il intervient principalement dans le domaine du droit des baux commerciaux et des procédures collectives.

Amélie ROUX, avocat au Barreau de Strasbourg et exerce au sein du Département Droit immobilier du Groupe LLC et associés, intervient principalement dans le domaine du droit des baux, de la copropriété et de la construction. Elle enseigne le module « Droit de la propriété immobilière » au CNAM.

Sommaire

Partie 1 : Conclusion du bail

Partie 2 : Loyer

Partie 3 : Déspécialisation

Partie 4 : Sous-location

Partie 5 : Cession du droit au bail

Partie 6 : Obligations des parties en cours de bail

Partie 7 : Renouvellement du bail

Partie 8 : Extinction du bail

méthodes

Les ouvrages de la collection « Méthodes » proposent des outils et des solutions concrètes permettant de maîtriser la gestion d'une opération de construction en toute sécurité. Modèles de documents, fiches opérationnelles, synthèses des méthodologies et recommandations pratiques font de ces manuels des ouvrages de référence utilisables au quotidien par les professionnels de la construction.

