

Modèle de bail commercial gratuit à imprimer

Description

Un bail commercial est un contrat de location pour un local dans lequel est exercée une [activité commerciale](#), industrielle ou artisanale. Le local doit obligatoirement servir à l'exploitation d'un fonds de commerce. Ce contrat définit et précise les conditions de la location du local et comporte des clauses usuelles. L'utilisation d'un modèle de bail commercial simplifie grandement la conclusion et l'exécution d'un contrat soumis au statut des baux commerciaux, qui sont soumis à un régime spécifique.

[Bail commercial gratuit à imprimer](#)

Qu'est-ce qu'un bail commercial ?

Le bail commercial est un type de [contrat de location](#) encadré par les [articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce](#). La conclusion d'un contrat de bail commercial est une obligation légale dans le cas où le local sert à l'exploitation d'un fonds de commerce d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Ce contrat est ainsi soumis au régime des baux commerciaux. Celui-ci présente plusieurs avantages.

L'obligation de conclure un bail commercial

Le [bail commercial](#) se distingue des baux d'habitation et désigne un contrat par lequel une personne (le bailleur) loue un local à un commerçant, industriel ou artisan (le preneur), afin que ce dernier puisse y **exploiter un fonds de commerce**. Un bail commercial est par exemple utilisé pour la location d'un commerce ou d'un restaurant, mais également dans le cadre de la location de bureaux.

A noter : Si le local ne prévoit pas la possibilité d'une exploitation commerciale, il sera nécessaire de faire une demande de changement de destination.

Le statut des baux commerciaux s'applique obligatoirement lorsque les 4 conditions suivantes sont réunies :

- il s'agit d'un contrat de bail ;
- le contrat concerne un immeuble ou un local à usage commercial, artisanal ou industriel ;
- le preneur exploite un fonds de commerce dans le local ;

- le preneur est immatriculé au [RCS \(Registre du commerce et des sociétés\)](#) ou au RM (Répertoire des métiers).

Bon à savoir : lorsque le preneur ne remplit pas ces conditions, les parties peuvent s'accorder sur une extension conventionnelle du statut des baux commerciaux. Il est ainsi possible pour un preneur exerçant une activité civile de conclure un bail commercial dès lors qu'il s'accorde sur ce principe avec le bailleur.

Les avantages du contrat de bail commercial

Le contrat de bail commercial est par principe très **protecteur pour le locataire** car il dispose d'un droit à [la propriété commerciale](#). Autrement dit, le [renouvellement du bail commercial](#) est garanti à l'arrivée de son échéance.

Zoom : Afin de vous assurer de la conformité de votre [bail commercial](#) à la réglementation en vigueur, LegalPlace met à votre disposition un modèle. Celui-ci est facilement adaptable à votre situation grâce à un questionnaire personnalisé. Il vous suffit simplement de remplir le questionnaire et votre contrat sera généré en quelques minutes.

Ce type de contrat de bail présente ainsi plusieurs **avantages** concrets pour le **locataire** :

- Le droit au renouvellement du bail : Si à la fin du bail, aucune des parties ne se manifeste, le bail est tacitement reconduit pour 9 ans.
- Le versement d'une indemnité d'éviction : Si le bailleur refuse le renouvellement du bail commercial, il devra verser au locataire une indemnité d'éviction. Celle-ci correspond à une somme d'argent qui compense les dommages causés par le refus de renouvellement.
- Un loyer fixe : Lors de la conclusion du bail commercial, le prix du loyer est fixé librement par les parties. La révision de ce montant ne peut intervenir que tous les trois ans ou de manière automatique par le biais d'une clause d'échelle mobile.

Quelle est la durée d'un bail commercial ?

Par principe, la [durée légale du bail commercial](#) est fixée à **9 ans**. Cependant, il est possible de conclure un bail plus long. Il est également possible de s'accorder sur un bail commercial à durée plus courte en établissant un bail précaire ou de courte durée.

La durée du contrat de bail commercial commun : le bail 3-6-9

En principe, la durée minimale d'un contrat de bail commercial est de **9 ans**, **découpés en 3 périodes triennales**. Le locataire peut ainsi donner congé à chaque [échéance triennale](#), c'est-à-dire au bout de 3 ans, 6 ans ou 9 ans. C'est ce qu'on appelle un bail 3-6-9. Les parties peuvent également s'accorder sur une durée plus longue.

Le bailleur, quant à lui, ne peut mettre fin au bail que dans certains cas précis :

- En donnant congé au preneur en respectant un délai de préavis de 6 mois avant l'arrivée du terme du bail ;
- En refusant la demande de renouvellement du preneur dans un délai de 3 mois à compter de sa notification.

Bon à savoir : le bailleur dispose d'un droit de repentir lorsqu'il a initialement refusé le renouvellement du bail en offrant une indemnité d'éviction. Il peut ainsi revenir sur sa décision et accepter de renouveler le bail, dans un délai de 15 jours suivant la décision fixant le montant de l'indemnité.

La possibilité de conclure un bail plus court

Par exception, il est possible de conclure un bail commercial pour une durée inférieure à 9 ans en optant pour un autre type de contrat de bail. On parle alors de **bail précaire** ou de **bail commercial de courte durée**. Ce type de contrat déroge au régime du contrat de bail commercial classique.

Le bail dérogatoire dispose d'une durée de location maximale de 3 ans concernant des locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce. A la fin du contrat, si le preneur n'a pas libéré les lieux et que le bailleur n'a pas demandé son départ, le bail précaire est automatiquement transformé en bail commercial classique.

A noter : Un bailleur peut signer 1 ou plusieurs baux de courte durée sur le même local et avec le même locataire dès lors que la durée totale n'excède pas 3 ans.

Le contrat de bail doit-il être écrit ?

Par principe, il n'y a pas de forme obligatoire pour la conclusion d'un bail commercial, que ce soit un bail 3-6-9 ou un bail précaire. En effet, la conclusion d'un bail verbal est tout à fait possible.

Cependant, même s'il n'y a pas d'obligation, sa rédaction par écrit (support papier ou électronique) est fortement conseillée car cela :

- Apporte une preuve de l'existence du contrat ;
- Définit clairement les obligations de chacune des parties.

La loi impose que le bail commercial soit rédigé par acte authentique (acte rédigé par un notaire) si :

- La durée du bail dépasse 12 ans ;
- Le bail concerne un débit de boissons, c'est-à-dire un bar, un restaurant, un supermarché, une épicerie ou un caviste.

Dans les autres cas, il est possible de rédiger le contrat de bail commercial sous signature privée.

Vous pouvez également sécuriser la reconnaissance de son existence en enregistrant votre bail commercial auprès des services des impôts.

Quelles sont les mentions obligatoires du bail commercial ?

Le bail commercial doit expressément contenir plusieurs informations obligatoires. Le contrat doit ainsi préciser le type d'activité autorisée, le montant du dépôt de garantie remis par le locataire, l'état des lieux d'entrée et de sortie, le montant du loyer ainsi que l'évolution de celui-ci. Le bail précise également la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre les parties ainsi que les éventuels travaux.

Le dépôt de garantie

Bien que ce ne soit pas une obligation légale, [le dépôt de garantie](#) est une pratique largement répandue. Ainsi, le locataire verse au bailleur une somme d'argent au moment de la conclusion du contrat de bail. Cette somme vise à **garantir au propriétaire la bonne exécution du bail**. Elle est remboursée au locataire lorsque celui-ci quitte les lieux et remplit toutes les obligations contractuelles qui lui incombent.

Le montant du dépôt de garantie est librement déterminé par les parties au moment de la conclusion du contrat. Cependant, il n'excède généralement pas le montant de 2 loyers. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie est alors soumis à intérêts au bénéfice du preneur.

Bon à savoir : les parties peuvent convenir d'une réévaluation du dépôt de garantie en cours de bail. Il sera fréquemment révisé avec le loyer.

L'état des lieux

Depuis la loi Pinel du 18 juin 2014, un **état des lieux d'entrée et de sortie** est obligatoire dans le cadre d'un bail commercial. Cette obligation concerne les baux signés à partir du 20 juin 2014. L'état des lieux doit être contradictoire et selon une procédure amiable. Mais si les parties n'arrivent pas à s'entendre, un état des lieux constaté par un commissaire de justice peut être réalisé. Les frais d'acte d'huissier sont alors partagés de manière égale entre les 2 parties.

Le montant du loyer

Les parties fixent librement le montant du loyer de départ, ainsi que la périodicité et le mode de paiement. Le loyer fait l'objet **d'une révision annuelle ou triennale**. Ces informations doivent impérativement figurer dans le contrat de bail. Les règles de révision du loyer du bail commercial sont librement déterminées par les parties :

- En présence d'une [clause d'échelle mobile](#) : les parties peuvent décider dès la conclusion du bail commercial de soumettre le loyer à une **révision annuelle** en application d'un [indice de révision](#) préalablement défini. Il s'agit fréquemment de l'[Indice des loyers commerciaux \(ILC\)](#) ou de l'[Indice des loyers des activités tertiaires \(ILAT\)](#).
- En l'absence d'une clause de révision des loyers : le loyer du bail commercial peut être soumis à une [révision triennale](#) par référence à l'Indice des loyers commerciaux (ILC).

Bon à savoir : sauf clause contraire des parties, la révision ne peut plus s'effectuer

par référence à l'[Indice des coûts de la construction \(ICC\)](#).

Les charges, impôts, taxes et redevances

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel, il est obligatoire d'indiquer dans le contrat de bail, **un inventaire précis et limitatif** des charges, dépenses de travaux, impôts, taxes et redevances liés à ce contrat, ainsi que leur répartition entre le bailleur et son locataire.

Concernant [les charges locatives en bail commercial](#), il s'agit des dépenses d'entretien du local mises à la charge du locataire. Depuis la loi Pinel, la répartition des charges locatives est libre à l'exception des charges suivantes qui sont exclusivement à la charge du bailleur : – grosses réparations ;

- dépenses de mise en conformité ou de travaux visant à remédier à la vétusté du local ;
- impôts et taxes incombant normalement au bailleur ou au propriétaire ;
- honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers ;
- dépenses d'embellissement.

Bon à savoir : la taxe foncière peut être mise à la charge du preneur.

Les éventuels travaux à effectuer

Il n'est pas obligatoire de mentionner la répartition des charges afférentes aux travaux. En l'absence de précision dans le contrat, ce sont les règles du code civil et les usages qui s'appliquent pour fixer cette répartition.

La loi Pinel est venue ajouter une obligation supplémentaire. En effet, le bailleur est tenu d'adresser à son locataire un **état prévisionnel des travaux à réaliser** ainsi qu'un **récapitulatif des travaux réalisés**, et ce dès la conclusion du contrat puis tous les trois ans.

L'activité autorisée par le bail commercial

Le contrat de bail doit mentionner l'activité ou les activités autorisées par le bail. Le bail "tous commerces" permet d'exercer toute activité dans les lieux loués. Il est possible d'ajouter une activité en obtenant l'autorisation du propriétaire. L'activité ajoutée doit être connexe ou complémentaire.

Pour pouvoir changer d'activité, le locataire doit suivre une procédure de

déspécialisation partielle ou plénière. Le locataire qui ne respecte pas cette procédure risque le refus de renouvellement ou la résiliation du bail commercial.

Quelles sont les différences entre un bail commercial et un bail professionnel ?

Le bail commercial et le [bail professionnel](#) sont deux types de contrats portant sur l'exploitation d'un local dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle. Toutefois, ces régimes présentent des différences fondamentales :

	Bail commercial	Bail professionnel
Activité exploitée par le preneur	Commerciale, artisanale ou industrielle Toute autre activité professionnelle en cas d'accord des parties de recourir au bail commercial	Civile ou libérale
Durée minimum du bail	9 ans	6 ans
Droit à la propriété commerciale	Oui : droit au renouvellement du bail En cas de refus de renouvellement, droit à une indemnité d'éviction	Non : pas de droit au renouvellement du bail En cas de refus de renouvellement, pas d'indemnité d'éviction
Congé du preneur	Tous les 3 ans en respectant un préavis de 6 mois	A tout moment en respectant un préavis de 6 mois
Congé du bailleur	Congé possible uniquement avec un motif légitime ou en payant une indemnité d'éviction, en respectant un préavis de 6 mois	Congé possible à l'arrivée du terme du bail en respectant un préavis de 6 mois

Dans cette vidéo, vous retrouverez de manière détaillée, le mode d'emploi d'un contrat de bail commercial.

Que se passe-t-il en fin de contrat de bail commercial ?

A la fin de la durée initiale du contrat de bail, les parties peuvent choisir de résilier ledit contrat ou bien de renouveler le bail.

La résiliation du contrat de bail

La [résiliation du bail commercial](#) peut avoir lieu en fin de période triennale :

- Par le locataire : sauf clause contraire, le locataire peut résilier le contrat à la fin d'une période triennale (au bout de 3 , 6 ou 9 ans). Il n'aura pas droit aux indemnités et devra respecter un préavis de 6 ans.
- Par le propriétaire : le bailleur peut également choisir de mettre fin au contrat. Il doit en informer le locataire en respectant un préavis de 6 mois, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le renouvellement du bail

Le bail commercial d'une durée de 9 ans prévoit par principe **un droit au renouvellement**. Le bail se poursuit donc de manière tacite, même si aucune des parties n'a manifesté sa volonté de renouveler le bail.

[La demande de renouvellement](#) du bail peut également être explicite : à la suite d'une proposition de renouvellement 6 mois avant la fin du contrat initial d'une des parties, l'autre partie accepte de manière expresse.

Le bailleur peut cependant **refuser le renouvellement du bail**. Dans ce cas, il doit verser une [indemnité d'éviction](#) au locataire ou bien lui proposer un local de remplacement équivalent. Il doit alors en informer son locataire par huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

FAQ

Qu'est-ce qu'un bail 3 6 9 ?

Le terme de bail 3 6 9 fait référence au bail commercial en raison de la faculté de résiliation triennale qu'elle confère au preneur.

Est-il possible de rompre un bail commercial ?

Le locataire peut se mettre d'accord avec le propriétaire pour mettre fin au bail à tout moment. On parle alors de résolution amiable du contrat de bail.

Quels sont les motifs pour résilier un bail commercial ?

La résiliation du bail commercial peut résulter d'un accord amiable entre le bailleur (propriétaire des murs) et le locataire, d'une violation de clauses du bail ou de la destruction des lieux loués.