

# BAIL COMMERCIAL

Articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce  
Décret du 30 septembre 1953

**La Commune de ROQUEFORT-LA-BEDOULE**, prise en la personne de son maire en exercice et domicilié es-qualité à l'hôtel de ville, Place de la Libération, 13830 ROQUEFORT-LA-BEDOULE,

Ci-après dénommé le bailleur d'une part,

Et

La Société .....au capital de .....euros Siège social : ..... représentée par Monsieur / Madame ....., né ( e) le ...../...../..... à .....

Ci-après dénommé le preneur d'autre part.

## IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les ..... locaux ..... ci-après ..... désignés. Le présent Bail constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L 145-1 et suivants du code du commerce, conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL ».

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le locataire déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

### ARTICLE 1 – SITUATION ET DESIGNATION

Le Bailleur est propriétaire, sur la commune de Roquefort-La-Bédoule du lot de volume 4000 d'un immeuble en copropriété sis au « 4 Chemins », situé à Roquefort la Bédoule (13830) Cours Charles NEDELEC comprenant en rez-de-chaussée :

- Un local commercial , subdivisé 6 locaux.

Le local loué, présente une superficie de **XX** m<sup>2</sup> loi CARREZ et sera désigné comme le lot n° **XX** sur le plan annexé.

Le local est situé en rez-de-chaussée de l'immeuble et comprend un compteur individuel Eau et Electricité dont le détail sera mentionné dans l'état des lieux.

Les lieux loués dans le cadre de ce bail commercial ont été occupés par le preneur avec une franchise de loyer sur la période de **XX au XX**.

En contrepartie, le preneur a aménagé les locaux pour l'exercice de son activité. Ces travaux resteront la propriété du bailleur en fin de bail sans indemnité pour le preneur.

Le Preneur déclarant avoir occupé les locaux pendant une année, déclare bien connaître les lieux et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire.

## **ARTICLE 3 - DUREE**

### **3.1 - Durée initiale**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (9) ans, à compter du 01/01/2025.

Le preneur a 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.

### **3.2 - Renouvellement du bail**

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf ans sous respect des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité.

Si l'une des parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les conditions fixées par les articles L145-9 et suivants du code de commerce.

En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Locataire, en vertu de l'article L 145-14, sauf dans les cas prévus à l'article article L 145-17 du code de commerce, une indemnité d'éviction.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

Le cas échéant, les parties pourront faire appel à un expert immobilier indépendant, inscrit au tableau des experts de la Cour Administrative d'Appel de Marseille afin de déterminer le montant de cette indemnité.

## **ARTICLE 4 - DESTINATION**

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur pour une activité de **XXX**

Dans la mesure où l'activité nécessiterait des autorisations administratives, le preneur fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la durée du présent bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'administration sans que la responsabilité du bailleur puisse être recherchée.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir **l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.**

## **ARTICLE 5 – LOYER ET CHARGES**

### **5.1 Loyer initial**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à :

- 16 euros TTC par m<sup>2</sup> la deuxième année en cas de premier renouvellement soit ~~XX~~ €

Ce loyer ne sera pas soumis à la TVA, le bailleur n'étant pas assujéti à la TVA.

**Ce loyer est stipulé payable le 1<sup>er</sup> de chaque mois selon les modalités propres de la Collectivité Territoriale par le biais d'un avis de somme à payer recouvré par le Trésor Public.**

En outre, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Il est convenu entre les parties que la quote-part des charges de copropriété afférente au lot loué, dans chacune des catégories de charges, sera répartie entre tous les preneurs de ce lot en proportion de la surface louée à chacun d'eux.

Les charges locatives pourront donner lieu au versement de provisions et devront, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions seront justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communiquera au locataire le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du locataire.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 10 %, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

## **5.2 - Révision du loyer**

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les 3 ans, à compter du 01/01/2028 en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision.

La Partie souhaitant procéder à la révision du loyer doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. La demande doit préciser le montant du loyer demandé.

Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le Bailleur pourra appliquer un dé plafonnement du loyer en cas de déspecialisation partielle de l'activité du locataire, ou justifié par des travaux, lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ont entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

## **ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES**

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Cet état des lieux sera joint au contrat.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

Il s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter un quelconque trouble au voisinage.

Le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'engage :

- à prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance
- à faire son affaire personnelle d'obtenir les autorisations administratives ou de la copropriété nécessaires à l'exercice de son activité ou à l'aménagement de son local. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par le Preneur.

### **Etablissement recevant du public (ERP) :**

Le "Preneur" déclare être informé des dispositions légales en matière d'obligations applicables aux ERP et en faire son affaire personnelle notamment concernant l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées.

- à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail.
- à faire son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installation, mise aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereuses, polluants ou obstruant. Le preneur, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnités ou avances de la part du bailleur. Il restera garant vis-à-vis du bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires voisins que pourrait provoquer l'exercice de ses activités.
- à effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien locatif et notamment :
  - ◆ à entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
  - ◆ à prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
  - ◆ à assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués.

Il est convenu qu'à l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, les travaux d'entretien ou d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur.

Seuls les gros travaux limitativement visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement restent à la charge du Bailleur, et encore à l'exception du cas où ils seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.

Le Preneur s'engage :

- à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance.
- à maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

- à occuper personnellement les lieux loués, le Preneur s'interdisant de sous-louer ou prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale.
- à payer ses Contribution personnelle : contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquelles il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition.
- à régler au Bailleur les impôts et taxes relatifs aux biens loués, et en particulier :
  - ◆ la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
  - ◆ la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et locaux de stockage
  - ◆ les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées au bailleur
- à payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs
- à laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de trois mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

- à supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 21 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les autorités administratives.
- à supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.
- à ne pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

- à faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.
- à ne pouvoir tenir le Bailleur responsable pour tous vols qui pourraient être commis dans les locaux loués, ou défaut de gardiennage, ou tout fait commis par le ou les gardiens, ni réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer en cas de suppression du ou des gardiens.
- à faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région ou le Département en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.
- à se conformer à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des règles d'urbanisme applicable, et autres charges, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

## ARTICLE 7 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- **une police d'assurance "Responsabilité Civile"** garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- **une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux"** garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur les charges afférentes aux polices garantissant les biens immobiliers loués.

#### **ARTICLE 9- RESPONSABILITE**

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

#### **ARTICLE 9 - SOUS-LOCATION - CESSION**

Sauf accord express et écrit du bailleur, le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit. De même le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail

#### **ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE**

Aucun dépôt de garantie n'a été prévu

## **ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Marseille, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

En outre, si, à l'expiration de la location, le preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, et sans que cela ne puisse valoir accord de bail.

## **ARTICLE 12- DISPOSITIONS DIVERSES**

Le Preneur fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et internet et de ses rapports avec l'administration.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

## **ARTICLE 13 - LITIGES**

Toutes contestations qui s'élèveraient entre les parties relativement à l'interprétation et à l'exécution des présentes seront portées devant le Tribunal judiciaire de Marseille.

## **ARTICLE 14 - TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des partis relatifs au présent bail. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit.

#### **ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur dans les locaux de l'hôtel de ville

#### **ARTICLES 16 - ANNEXES**

Pièces annexées et visées par les parties qui font partie intégrante du présent acte

- 1) Copie du Bail dérogatoire initial
- 2) Dossier diagnostics techniques comprenant notamment : le diagnostic de performance énergétique, Etat des risques naturels et technologiques, diagnostic termites
- 3) Règlement de copropriété pour les enseignes
- 4) Plan des locaux

Fait à Roquefort-La-Bédoule, le **XX/12/2024**

Projet soumis au CM du 04/12/2024