

II - BAUX COMMERCIAUX

1) Le bail à construction

2) Le bail emphytéotique

3) Le bail à réhabilitation

4) Le bail avec indemnité 'Pas de porte'

5) Modèles de bail

6) Cession de bail commercial

7) Négocier son bail commercial

Le droit de construire n'est pas forcément attaché au droit de propriété. La propriété d'un sol, selon le code civil, emporte la propriété du dessous et du dessus de ce terrain. Cependant, on peut tout à fait démembrement une propriété, c'est à dire, garder la propriété du sol et permettre à une autre personne de construire au dessus. C'est ce que l'on nomme un titre habilitant à construire.

Le droit français en connaît trois : le bail emphytéotique, le bail à construction et le bail à réhabilitation. Ceux-ci se définissent ainsi :

- Bail emphytéotique : institution du code rural (L 451-1 et s.), bail de longue durée conférant un droit de libre culture et réel d'édification de constructions agricoles.
- Bail à construction : issu du code de l'urbanisme et très semblable à l'emphytéose.
- Bail à réhabilitation : créé en 1990, c'est une variante du bail à construction visant à réhabiliter les constructions existantes vétustes.

Voyons, tour à tour les éléments communs à ces trois types de contrats (I), ainsi que leurs éléments particuliers (II).

I – Éléments communs aux trois baux habilitant à construire.

- Ils confèrent tous les trois un droit réel expressément affirmé dans les textes. La Jurisprudence affirme que l'exploitant peut prétendre à un droit de propriété dans le bail emphytéotique. Ce droit réel va pouvoir être saisi et faire l'objet d'hypothèques. Sur quoi porte ce droit réel ? Il faut évaluer un droit réel par rapport à sa valeur propre et par rapport aux investissements perdus en fin de bail. En fait, pour évaluer la valeur du droit réel, il faut connaître les prix du marché ce qui entraîne, la plupart du temps, une expertise.
- Ils sont de longue durée.
- Ils ne connaissent pas la tacite reconduction. Ceci s'explique par l'équilibre économique du contrat. Le preneur, qui est un promoteur, veut rentabiliser son projet. Tout va dépendre des loyers et donc de la durée pour rentabiliser. On va choisir une durée de 18 à 30 ans pour éviter les risques.
- Capacité : faire des actes de disposition.
- Les taxes sont à la charge du preneur. C'est une dérogation au bail normal puisque celui-ci fait peser la taxe foncière sur le propriétaire et la taxe d'habitation sur le locataire. Cette dérogation se justifie dans la mesure où le bailleur perd son fructus (droit aux fruits de sa propriété). Il s'agit, en fait, d'une mesure incitative. L'article 1387 B CGI admet que le département puisse exonérer de la taxe foncière.
- Le droit du preneur est cessible.

- Le bailleur renonce à l'accession (soit la règle qui veut que tout ce qui se trouve au dessus du sol appartient à son propriétaire) pendant la durée du bail par le bailleur. Le prix du bail est constitué par la remise, en fin de bail, des constructions et améliorations.
- Il est possible de consentir des servitudes passives pour la réalisation des constructions. L 451-9 C rural : l'emphytéote peut acquérir des servitudes actives et les grever de servitudes passives à charge pour lui d'en avertir le propriétaire dans la limite où ces servitudes ne durent pas au-delà de la durée du bail. Les servitudes passives indispensables à la construction s'imposent après le bail. Même en cas de résiliation anticipée du bail les servitudes vont durer jusqu'à la fin prévue du bail.

II – Les particularités de chaque contrat

1) Le bail à construction

- Dans le bail à construction, il y a une obligation de construire. Cette obligation doit être précisée contractuellement au niveau des délais et surtout au niveau du type de construction étant donné que le but de cette opération est d'éviter la taxation à la plus-value immobilière.
- Très peu d'éléments du contrat sont d'ordre public. Les textes obligent seulement à ce qu'il soit possible de constituer des servitudes passives ou de céder. Ils placent également les litiges à la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble. Tout le reste est conventionnel.
- Régime fiscal : il est favorable et incitatif. On va calculer la durée du bail sur la durée d'amortissement (art. 39 D CGI). L'imposition du bailleur à la remise des constructions va être l'Impôt sur le revenu : on considère que les constructions constituent un revenu pour le bailleur.

Si le bail excède 30 ans, il n'y a pas d'imposition (art. 33 ter CGI et 2 sexies du CGI : art 2 sexies : Lorsque la durée d'un bail à construction est comprise entre dix-huit et trente ans, le revenu brut foncier correspondant à la valeur des constructions remises sans indemnité au bailleur en fin de bail est égal au prix de revient de ces constructions, sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième.) ; s'il n'excède pas 30 ans, on opère une décote de 8% du revenu par an entre 18 et 30 ans. Pour le calcul du revenu supplémentaire, on ne prend pas en compte la valeur vénale du bien mais son prix de revient. On admet alors un étalement de l'impôt sur 15 ans. Ce droit est transmissible aux héritiers.

Le problème reste quant aux plus-values. Si le bailleur revend son terrain et les constructions, celles-ci rentrent dans son patrimoine à la fin du bail et le délai de 22 ans exonérateur de taxation à la plus-value commence à courir à la remise des ouvrages. Pour contourner la règle il faut constituer une Société civile immobilière et seules les parts seront taxées sur la plus-value. Le risque, c'est l'abus de droit.

Les difficultés en cas de cessation anticipée du bail :

- Cessation pour faute : le cas le plus fréquent c'est quand le preneur ne veut pas construire. Si le bail se déroule normalement et qu'une partie, le bailleur veut récupérer les constructions avant terme et donc avant l'amortissement par le preneur, il y a indemnisation.
- A la fin du bail, les constructions reviennent au bailleur. Dans ce cas, il n'y a pas de mutation mais une simple accession.

-

2) Le bail emphytéotique

- L 451-5 C rural : possibilité pour le bailleur de faire résilier judiciairement l'emphytéose s'il y a défaut de paiement pendant deux ans, dommages graves au terrain ou si les conditions du contrat ne sont pas respectées.

- L 451-6 C rural : le preneur ne peut se libérer du bail en se délaissant du fonds (pas de déguerpissement possible, ce qui est une dérogation au régime général du bail).

3) Le bail à réhabilitation

Il ne connaît comme bailleur que des bailleurs sociaux. L'idée du législateur a été de permettre aux bailleurs sociaux (OPHLM ou SAHLM) de pouvoir être preneurs d'un bail d'une habitation vétuste.

Cette formule comporte de nombreuses contraintes : il faut un organisme social et une convention (art. L351-2 CCH) annexe qui rend éligible à l'Aide personnalisée au logement les logements concernés. Le problème est qu'il y a souvent des locataires dans l'immeuble pendant la durée du bail. De plein droit, les baux consentis par le preneur prennent fin à la durée du bail. C'est le preneur qui prend l'engagement de reloger et pas le bailleur.

Il y a également un problème fiscal : le régime est désavantageux pour le bailleur. Soit le preneur (organisme HLM) fait des améliorations ou ce qui est considéré comme des améliorations, et il n'y a pas de revenus taxables, mais si l'office HLM va plus loin (constructions, agrandissements, reconstruction), cela va être considéré comme des revenus taxés à l'impôt sur le revenu sans dérogation possible.

(Février 2002)

4) Le bail avec indemnité 'Pas de porte'

DESTINATION DES BIENS LOUES - USAGE

Sous réserve des dispositions du titre 7 du décret du 30 septembre 1953 concernant la déspecialisation, les biens faisant l'objet du présent bail initialement loués en vue de l'exploitation de tous fonds de commercialisation, de distribution de vins, bières et toutes autres boissons, de toutes activités de café, restaurant, brasserie et, en général, de tous fonds de restauration, de vente de boissons et de denrées alimentaires, plats cuisinés à consommer sur place ou à emporter, ainsi que de toutes activités connexes ou annexes, pourront à compter des présentes être affectés à l'exploitation de tout commerce qu'il plaira d'exploiter au preneur à l'exception toutefois de toutes activités insalubres et de toutes activités engendrant des nuisances pour le voisinage (vapeur, fumées, odeurs, trépidations, bruits, et toutes autres nuisances), dépassant les inconvénients normaux de voisinage.

LOYER

PAS-DE-PORTE

Il est rappelé que le locataire souhaitant :

- se réserver la possibilité de changer d'activité, voire d'adjoindre à son activité principale toutes autres activités qu'il lui plaira,
- pouvoir céder librement son droit au bail,
- et ne pas rester garant solidaire envers le bailleur pour le compte du cessionnaire du respect des dispositions du présent bail et notamment du paiement du loyer en cas de cession de droit au bail,

il a sollicité du bailleur un bail tous commerces ainsi qu'il est précisé dans la rubrique destination, librement cessible et sans clause de solidarité.

Cette demande a été acceptée d'un commun accord entre les parties, il a été convenu :

- que le locataire pourra exercer dans les locaux loués tout commerce qu'il lui plaira à l'exception toutefois de toutes activités insalubres et de toutes activités (vapeur, fumées, odeurs, trépidations, bruits, et toutes autres nuisances), dépassant les inconvénients normaux de voisinage,

- que le preneur a la faculté de céder librement son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués,

- que le bailleur renonce, en cas de cession de droit au bail, à ce que le preneur aux présentes reste garant à titre solidaire avec le cessionnaire et envers le bailleur du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail.

Pour compenser l'avantage ainsi fait au preneur et tenir compte du préjudice patrimonial en résultant pour le bailleur et pour tenir compte également de la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au preneur du bénéfice de la propriété commerciale, il a été convenu entre les parties que le preneur verserait à la société bailleuse une indemnité de 30.000 (TRENTE MILLE) euros.

Puisque cette somme ne peut, en aucun cas, être considérée comme un supplément de loyer il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyers ultérieures.

Le loyer correspondant par ailleurs à la valeur locative des lieux, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître, il ne sera également tenu aucun compte de ce versement lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

Si le bail vient à être résilié pour quelque cause que ce soit, le montant de l'indemnité restera définitivement acquis au bailleur.

Il est précisé que ce droit d'entrée versé au bailleur correspond à l'acquisition d'un droit incorporel dont le montant a été immobilisé à l'actif du bilan de l'entreprise preneuse dans un poste « Droit au bail » et que cette immobilisation n'a pas à faire l'objet d'un amortissement.

5) Modèles de bail

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

- La SCI < > au capital de < > immatriculée au RCS de < > sous le n° < >
> ayant son siège social < > représentée par Monsieur < >, gérant, et Madame < >
née < >, cogérante, son épouse,
demeurant ensemble à < >

Nés savoir :

- Monsieur à < > le < >
- Madame à < > le < >

Mariés sous le régime de < >, aucun changement de régime matrimonial ou de modification au régime adopté prévu par l'article 1397 nouveau du Code civil n'ayant été effectué depuis ;

Ci-après dénommée « le bailleur »

D'une part

ET

- Monsieur < > ,

Agissant au nom et en qualité de gérant de la société « » SARL au capital de < > €, dont le siège social est fixé à < > (68...), immatriculée au RCS de < > sous le n° < > ,

Ci-après dénommée « le preneur »

D'autre part

IL A ETE ETABLI AINSI QU'IL SUIV LE BAIL, OBJET DES PRESENTES

Par les présentes, le bailleur, soussigné de première part, donne à bail à loyer à titre commercial conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et à celles des textes par lesquels il a été complété et modifié notamment celles de la loi n° 65-356 du 12 mai 1965, de la loi n° 71-585 du 16 juillet 1971 et du décret n° 72-561 du 3 juillet 1972, à la société « », ce qui est accepté pour elle par Monsieur < >, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Commune de < > (68...)
< > rue < >

- Un immeuble commercial d'une superficie de < > m² comprenant, au premier étage, un logement de fonction d'une superficie de < > m² ;
- ?????????????????? ;
- ??????????????????.

Tel que ledit local existe, s'étend et comporte avec toutes aisances et dépendances, le preneur déclarant au surplus parfaitement le connaître pour l'avoir visité et examiné en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives à compter du < > 2006 pour se terminer le < > 2015.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, modifié :

- le preneur aura dans les formes et délais prévus à l'article 5 dudit décret, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale ;
- le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13, et 15 du même décret afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX - USAGE

Les locaux présentement loués sont exclusivement consacrés par la société preneuse à l'exercice de l'activité de restaurant et à usage d'entrepôt de matières premières et de marchandises.

Toutefois, et par application des dispositions de l'article 34 du décret susvisé du 30 septembre 1953 modifié, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail des activités connexes ou complémentaires ; pour ce faire, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

En outre, et conformément aux dispositions des articles 34-1 et suivants du même décret, le preneur aura la faculté de demander au bailleur, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail.

Cette demande devra comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devra être dénoncée, par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le preneur devra exécuter, à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation, si bon semble au bailleur.

A / CONCERNANT LE PRENEUR

1°) Etat des lieux

Le preneur prendra les biens loués dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état du bien loué, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure. Par conséquent, il ne pourra exiger du bailleur aucune remise en état ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet.

Le preneur aura à sa charge toutes les constructions, démolitions, reconstructions, aménagements, transformations et réparations des bâtiments et clôtures nécessaires à l'exercice de son activité.

Le preneur s'engage à effectuer à ses frais les travaux qui s'avèrent nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité) et qui se révèlent indispensables à une utilisation normale des locaux à usage d'entrepôt.

Cependant, si cette réglementation vient à se modifier et que de ce fait l'immeuble n'est plus conforme aux normes réglementaires, l'ensemble des travaux seront alors à la charge du preneur.

Le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en état normal d'entretien à défaut d'avoir fait établir un état des lieux dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur ou lui dûment appelé.

2°) Entretien, réparations

Le preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués en parfait état de réparations locatives et de gros entretien et autres, et fera à cet effet, et à ses frais, tous travaux et réparations de toute nature qui pourront devenir nécessaires, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, de façon à rendre ledit immeuble en parfait état de réparation ; ainsi les réparations de gros entretien et tous autres travaux seront à la charge exclusive du preneur.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux. Seront également exclusivement à sa charge toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout

relativement aux plomberie, fumisterie, serrurerie et, en général, à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence, dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du preneur, sans recours contre le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations, réparations et installations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que le coût de tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

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

3°) Garantie

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers lui appartenant, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de ses accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

4°) Conditions générales de jouissance

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, suivant leur destination.

- Troubles.- Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc...

- Ramonage, chauffage.- Il devra faire ramoner, à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire les cheminées, chaudières, et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il

sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code Civil.

- Charges de ville, de police et autres.- Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

- Ventes publiques.- En aucun cas, même après décès, il ne pourra être procédé dans les locaux à aucune vente publique de meubles ou objets mobiliers.

- Fonctionnement de l'activité.- Le preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie ou d'explosion.

A ce sujet, il est stipulé que si, du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du preneur, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le preneur devrait rembourser au bailleur la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

5°) Changement de distribution.- Modification matérielle des lieux

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci devront être exécutés aux frais du preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront payés par le preneur.

Le bailleur se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur, dans les conditions indiquées au paragraphe 6° ci-après.

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits dans les lieux loués par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le preneur pour l'usage desdits lieux, à l'exception cependant des appareils mobiles et de ceux simplement boulonnés ou vissés) et, d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le preneur, resteront, en fin de bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Le bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur, sauf pour les travaux qu'il aura autorisés préalablement par écrit.

Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du bailleur.

7°) Travaux

Le preneur souffrira que le bailleur fasse, pendant la durée du bail, aux locaux loués, ou à l'immeuble

dont dépendent ces locaux, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers, et également tous travaux quelconques, tels que travaux d'améliorations ou de constructions nouvelles, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables de faire exécuter.

A ce sujet, notamment, il est rappelé que le preneur ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opérations d'urbanisme et, notamment, à l'exécution des travaux entrepris dans le cadre des opérations visées aux articles L. 313-1 et suivants et R. 313-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du bailleur et du preneur seront réglés comme il est prévu par ces textes.

Le preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce, ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

8°) Impôts

Le preneur acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le locataire remboursera immédiatement au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués sur présentation des avis d'imposition et notamment :

- les taxes de balayage,
- les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères,
- les taxes foncières.

9°) Assurances

Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et les aménagements contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, et bris de glace.

Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins.

Le preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire-occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels

pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés, ou de son activité professionnelle.

Le preneur devra justifier, à la première demande du bailleur ou de son représentant, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes.

Le preneur aura également à sa charge, l'assurance des bâtiments et de toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et autres risques et ce, pendant toute la durée de la location.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par eux payée et, en outre, de la garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre, ou pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, la réalisation du bail valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur, toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble ou les assureurs des personnes susvisées pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

10°) Visite des lieux

a) en cours de bail.- Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela leur paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

b) en cas de vente de l'immeuble et en fin de bail.- En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 14 H à 18 H, sans interruption, et même les jours non ouvrables, pendant les huit semaines qui précèderaient la mise en vente de l'immeuble.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le bailleur apposer, sur l'immeuble, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

11°) Démolition ou destruction de l'immeuble.- Expropriation.

Dans le cas où, pour une cause quelconque, (vices de construction, alignement, reculement, etc...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, les lieux loués viendraient à être

démolis ou détruits, entièrement ou partiellement, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le tout, sous réserve, bien entendu, des droits ouverts, le cas échéant, aux preneurs de baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, par les dispositions législatives et réglementaires.

12°) Charges diverses.- Taxes locatives.

Le preneur règlera directement toutes les dépenses de fournitures d'abonnement et de services : eau, gaz, combustibles, téléphone, sécurité, etc...

Le preneur devra rembourser au bailleur, sur justification, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives ainsi que les diverses prestations et fournitures individuelles que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, énumérées à l'article 38 de la Loi du 1er Septembre 1948 modifiée, ainsi qu'il sera dit au titre « loyer » ci-après.

En l'absence de compteur individuel d'eau et d'électricité, ces dépenses de fournitures et d'abonnement seront prises en charge forfaitairement à hauteur de 1/3 par la société locataire.

13°) Interruption dans le service des installations de l'immeuble.

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations de l'immeuble, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur quelles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le bailleur, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum, à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.

14°) Changement d'état.

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'évènement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, et sous réserve des formalités prévues à l'article 1690 du Code Civil.

15°) Travaux liés à l'activité.

Il est expressément convenu entre les parties que la charge de tous les frais et travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation en vigueur (notamment tous les travaux concernant l'hygiène et la sécurité qui pourraient être imposés par les services compétents) sera supportée exclusivement par le preneur qui s'y oblige.

Il déclare vouloir faire son affaire personnelle desdites réglementations et prescriptions, sans aucun recours contre quiconque et quelles qu'en soient les conséquences, à ses frais, risques et périls.

16°) Cessions - Sous-locations

Le preneur ne pourra, en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son activité, mais en totalité seulement, à charge, en ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs, du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Toute cession devra être constatée par acte sous signatures privées ou notarié, en présence du bailleur ou lui dûment convoqué au moins quinze jours à l'avance.

Dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur, et un exemplaire original enregistré, de chaque cession, devra être remise au bailleur, sans aucuns frais pour lui, dans le mois de la signature, à peine de résiliation des présentes, si bon semble audit bailleur, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense par acte notarié.

Le cessionnaire devra s'engager solidairement avec le cédant envers le bailleur au paiement du loyer et des accessoires et à l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail. Par l'effet de ces engagements, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et accessoires ainsi qu'à l'exécution des conditions, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux loués et auraient eux-mêmes cédé leurs droits. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

Par ailleurs, le preneur ne pourra, en aucun cas, sous-louer des locaux, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit.

Il devra occuper personnellement les lieux loués.

17°) Tolérances.

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

18°) Lois et usages locaux.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux Lois et usages locaux.

19°) Remise des clefs.

Le preneur devra remettre les clefs des locaux dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra, en aucun cas, être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la Loi et les clauses du présent bail.

20°) Signification.

Par dérogation aux dispositions du Décret susvisé du 30 Septembre 1953 modifié, toutes significations, demandes et autres prévues par ce Décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur et en son domicile.

B/ CONCERNANT LE BAILLEUR

1°) De son côté, le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

2°) Non-responsabilité du bailleur.- Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a - En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, dépendances de l'immeuble. Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b - En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques s'il en existe, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c – En cas de modification ou de suppression de prestation commune.

d – En cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

e – En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du code civil.

f – En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g – En cas de vice ou défaut des locaux loués, le preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du code civil.

En outre, il est expressément convenu :

- Que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

- Qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et, généralement, de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur.

Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de < >
EUROS H.T. (< > €).

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance en douze termes égaux d'un montant de < > (
) € HT le premier de chaque mois.

Il est expressément convenu ce qui suit :

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de retard de plus d'un mois, les loyers échus produiront de plein droit des intérêts au taux de 8% l'an, à compter du jour où ils seront dus, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, lesquels intérêts seront payables au bailleur dans les mêmes termes que le loyer, sans pour autant que cette clause puisse autoriser le preneur à différer le paiement exact de ces loyers.

REVISION DU LOYER – INDEXATION ANNUELLE

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer ce loyer sur l'indice national du coût de la construction établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

Les parties précisent que le loyer ci-dessus indiqué a été fixé sur la base de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., l'indice retenu étant celui publié en dernier lieu à la date d'entrée en jouissance, soit le <xième> trimestre 200< > ressortant pour ce trimestre à < > et elles conviennent :

1°) Que le loyer ci-dessus fixé ne subira aucune variation pour la première année du bail, soit du < > 2006 au < > 2007, le loyer pour ladite année étant ainsi de < > € HT et chaque échéance mensuelle de < > €.

2°) Et qu'à compter de la deuxième année du bail, soit du < > 2007 et jusqu'à expiration de celui-ci, ce loyer sera susceptible de variation, chaque année, en plus ou en moins, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice à retenir, pour l'année contractuelle considérée, et valable pour les 12 échéances mensuelles de l'année, étant l'indice publié en dernier lieu à la date du < > de ladite année.

La variation jouera automatiquement, sans qu'il soit nécessaire, de part ou d'autre, ni d'une notification du montant du loyer d'après le cours de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le chiffre résultant de l'indexation.

Pour l'année considérée, le loyer sera ainsi déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- a) le loyer de base, soit < > € HT
- b) l'indice de base, soit < > (xième trimestre 200< >)
- c) et le montant du nouvel indice de référence.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révision légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article 27 du décret du 30 septembre 1953.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, la résiliation du bail pourra être demandée en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus.

A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire, les charges et conditions du bail, mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination, etc... . Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

Si, malgré ce qui précède, le preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou de tous autres dommages-intérêts à la charge du preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus. L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement, sera établie sur la base journalière de un pour cent (1%) du loyer, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent acte.

T.V.A.

Le droit proportionnel de bail ne sera pas perçu du fait que la présente location entre dans le champ d'application de la TVA qui sera déclarée et acquittée par le bailleur au bureau du service des impôts intéressé.

Les parties déclarent en effet vouloir soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée. Aussi, le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

La clause résolutoire ci-dessus stipulée sera applicable en cas de non-remboursement des droits et taxes en question dans les conditions qui viennent d'être indiquées.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties, es-qualités, font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs.

Renvoi : FAIT A < >
Mot nul : en deux originaux,

Les clauses du bail réglementant la cession du bail sont valables que la cession de bail soit isolée ou qu'elle intervienne à l'occasion de la cession du fonds de commerce.

Le bail peut contenir diverses clauses réglementant la cession :

- **Clause imposant l'intervention du bailleur à l'acte de cession.** Cette clause doit être respectée, à défaut il y a lieu d'obtenir une autorisation judiciaire, en cas notamment de refus abusif du bailleur.

- **Clause imposant d'appeler le bailleur à l'acte de cession.** Si le bailleur ne se présente pas il n'y a pas d'inconvénient à passer outre, à partir du moment où le bailleur a été régulièrement convoqué.

- **Clause imposant le recours à un acte authentique pour la cession du bail.** Cette clause est parfaitement licite. La cession par acte sous seings privés nécessite la modification préalable du bail.

Le non-respect de la clause réglementant la cession du bail a pour conséquence de rendre la cession inopposable au bailleur, l'infraction peut entraîner :

- Le refus de renouvellement du bail,
- La résiliation du bail,
- Des dommages-intérêts à verser au bailleur.

Vérifications préalables à la cession

Le cessionnaire doit avoir la capacité d'exercer le commerce et disposer éventuellement des diplômes professionnels et des autorisations requises pour son activité dans les locaux loués.

Le statut juridique de l'immeuble peut être un obstacle à l'exercice de l'activité envisagée.

Les prescriptions d'urbanisme peuvent interdire l'installation d'une exploitation commerciale industrielle ou artisanale, dans la zone où est situé l'immeuble loué.

Le cahier des charges du lotissement ou le règlement de co-propriété peut interdire l'exercice de l'activité que le locataire souhaite entreprendre.

Les clauses du bail peuvent interdire certaines activités. Dans le bail, les locaux loués peuvent être affectés exclusivement à l'exercice de certaines activités.

Le droit au renouvellement du bail au bénéfice du cessionnaire est dans certains cas susceptible d'être affecté par la cession. En effet lorsque la cession isolée du droit au bail intervient dans les trois dernières années du bail ou pendant sa tacite reconduction, la cession comporte un risque d'éviction pour le cessionnaire.

Il y a lieu d'obtenir, préalablement à la cession, le renouvellement anticipé du bail ou la prorogation du bail en cours de manière que le cessionnaire puisse justifier au terme du bail de trois années d'exploitation de son commerce dans les locaux loués.

Cette durée d'exploitation de trois années est l'une des conditions requises pour pouvoir bénéficier du droit au renouvellement du bail, lorsque la cession de bail n'est pas comprise dans la cession du fonds de commerce.

Si cette condition de durée d'exploitation n'est pas remplie, le cessionnaire devra quitter les

locaux loués à la fin du bail, sans pouvoir prétendre au droit au renouvellement du bail ou à une indemnité d'éviction.

Par ailleurs le cédant ne doit pas être en état de cessation de paiement ou être en liquidation de biens.

Le cédant ne doit pas avoir commis d'infractions aux clauses du bail ou avoir effectué des travaux irréguliers dans les locaux loués ou être en retard dans le paiement des loyers, car dans ce cas une procédure peut être engagée par le bailleur, pour obtenir la résiliation du bail ou le refus de renouvellement du bail.

Effets de la cession

Généralement le contrat de location contient une clause de solidarité. Il en résulte que la responsabilité du cédant pourra être recherchée si le cessionnaire ne respecte pas les clauses du bail.

Les créanciers bénéficiaires d'un nantissement doivent être prévenus de la cession, afin de leur permettre de s'opposer à la remise du prix au cédant.

La signification de la cession au bailleur est une formalité obligatoire, à défaut la cession ne lui est pas opposable.

Cette signification peut être remplacée par l'acceptation de la cession par le bailleur dans un acte authentique. La jurisprudence admet que l'acceptation de la cession de bail puisse résulter d'un acte sous seings privés.

A défaut de signification ou d'acceptation de la cession du bail par le bailleur, la cession lui est inopposable, en conséquence le cédant reste tenu à l'exécution du bail. Le bailleur est en droit de considérer le cessionnaire comme occupant sans titre et obtenir son expulsion, ou refuser le renouvellement du bail.

7) Négocier son bail commercial

NÉGOCIER SON BAIL COMMERCIAL

La conclusion du bail commercial peut poser des problèmes pour le locataire qui ne différencie pas forcément les éléments négociables des clauses imposées.

Le présent tableau donne un aperçu des principales clauses figurant dans les baux commerciaux. Il précise si la négociation est possible et indique les éléments sur lesquels elle peut porter afin de prévenir un litige ultérieur.

Thème	Contenu du contrat	Commentaire
Durée du contrat	Durée du bail	La durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans. Eviter les baux supérieurs à 9 ans : risque de dé plafonnement du loyer. Eviter les baux inférieurs à 2 ans : le statut des baux commerciaux n'est pas applicable.

Objet du contrat	Description des locaux	<p>Négociable</p> <p>Préciser le plus possible la description des locaux : mentionner les dépendances, les locaux accessoires, les modalités d'accès, les conditions d'utilisation des parties communes...</p> <p>Veiller à ce qu'il n'y a pas de grosses réparations à faire si les locaux sont dits "pris en l'état" : dans ce cas, le locataire ne peut pas demander au bailleur d'effectuer les réparations.</p>
	Destination des lieux	<p>Négociable</p> <p>Préciser toutes les activités autorisées et les activités interdites, pour éviter tout litige ultérieur.</p> <p>Essayer de négocier une clause "tous commerces" afin d'éviter une procédure de déspecialisation en cas de changement ultérieur d'activité. Attention, la négociation de cette clause peut entraîner un loyer plus élevé.</p>
Fixation du loyer	Fixation du loyer initial	<p>Négociable</p> <p>Le locataire doit se renseigner sur les prix du marché afin d'éviter de payer un loyer surévalué.</p> <p>Il est possible de prévoir une clause recettes, ce qui a pour conséquence de déterminer le loyer en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le locataire.</p>
	Pas-de-porte (somme demandée par le propriétaire pour compenser le droit au renouvellement du bail)	<p>Négociable</p> <p>Indiquer la nature du pas-de-porte : s'il s'agit d'un supplément de loyer et non d'une indemnité forfaitaire compensatrice, son montant sera déductible fiscalement.</p>
	Dépôt de garantie	<p>Négociable</p> <p>Préciser sa nature, la date de son encaissement....</p> <p>A noter : il n'y a pas de montant maximum autorisé, mais si le montant dépasse deux termes de loyers (soit 2 mois, soit 2 trimestres), l'excédent porte intérêt au profit du locataire.</p>
	Echéance du loyer	<p>Négociable</p> <p>Préciser la date de paiement du loyer.</p>
	Paiement des charges	<p>Négociable</p> <p>Préciser leur montant et leur répartition entre le locataire et le bailleur, préciser s'il s'agit d'un montant réel ou forfaitaire. Le montant réel évite les régularisations litigieuses.</p> <p>N'accepter pas, sans contrepartie, le paiement de charges qui reviennent normalement au bailleur (exemple : impôts fonciers).</p>

	Révision du loyer en cours de bail	<p>Principe : la révision peut être demandée tous les 3 ans, en fonction de l'indice national du coût de la construction publiée par l'INSEE, sauf clause d'échelle mobile. Le délai de 3 ans ne peut être réduit par les parties.</p> <p>Aucune clause ne peut interdire la révision triennale, mais il est pourtant admis de prévoir un loyer fixé forfaitairement et de manière irrévocable pendant toute la durée du bail (donc sans révision).</p>
	Clause d'échelle mobile	<p>Négociable</p> <p>Négocier une telle clause a pour conséquence de modifier le montant du loyer sans attendre 3 ans.</p> <p>Le montant du loyer change alors lorsque l'indice de référence déterminé par les parties varie. Cet indice doit être en rapport avec les activités de l'une des parties.</p> <p>Prévoir dans le contrat que la variation n'est prise en compte que sur notification de l'une des parties à l'autre.</p> <p>Si les différentes variations de l'indice augmentent ou diminuent le loyer initial de plus de 25%, les parties peuvent demander la révision du loyer initial par référence à la valeur locative.</p>
	Plafonnement du loyer	La majoration ne doit pas excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation de loyer.
	Déplafonnement du loyer	<p>Négociable</p> <p>Le loyer peut être déplafonné :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la valeur locative réelle a subi une variation de plus de 10% de la valeur de référence, - lorsque le contrat de bail est prolongé tacitement après 12 ans, - lorsqu'il est conclu dès l'origine pour une durée supérieure à 9 ans, - pour les baux particuliers (terrains nus, bureaux).
Obligations des parties au contrat	Clause de non concurrence	<p>Négociable</p> <p>Elle peut empêcher le bailleur d'exercer, directement ou non, une activité concurrente du locataire.</p>
	Clause d'exclusivité	<p>Négociable</p> <p>Elle peut interdire au bailleur de louer dans le même immeuble un local pour l'exercice d'activités similaires.</p>

	Répartition des travaux	<p>Négociable</p> <p>Si rien n'est prévu dans le contrat, la loi prévoit que les gros travaux sont à la charge du bailleur et les travaux d'entretien courant sont à la charge du locataire, mais les limites sont difficiles à cerner.</p> <p>Il est possible de prévoir une clause du type "clos et couverts" qui met à la charge du bailleur des travaux tels, le toit, les gouttières, les fenêtres, les volets et la climatisation.</p> <p>Autrement, le bailleur peut mettre l'intégralité des travaux à la charge du locataire qui devra alors négocier un loyer diminué.</p> <p>Dans tous les cas, il est indispensable de bien prévoir quels sont les travaux à la charge du locataire et ceux à la charge du bailleur afin d'éviter tout litige ultérieur.</p>
	Travaux par le locataire	<p>Négociable</p> <p>Si le locataire prévoit de réaliser un certain nombre de travaux à ses frais, il est préférable de prévoir une clause en précisant les modalités : information du bailleur, restitution dans l'état d'origine...</p>
	Garanties des vices cachés	<p>Négociable</p> <p>Cette clause permet au locataire d'être garanti contre les vices cachés pouvant affecter le local qu'ils empêchent soit l'usage, soit la jouissance paisible.</p>
Destination des lieux	Déspécialisation restreinte	<p>Négociable</p> <p>La déspécialisation restreinte aux activités complémentaires ou connexes (celles qui ne nécessitent pas de nouvelles installations) est un droit pour le locataire sous réserve du respect de la procédure d'information du bailleur.</p> <p>Il est possible de négocier une clause prévoyant une déspécialisation restreinte pour d'autres activités particulières.</p>
	Déspécialisation plénière	<p>Négociable</p> <p>Il s'agit de la modification d'activité en raison de la conjoncture économique et des nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution.</p> <p>Si le bailleur refuse la transformation totale sans motif grave et légitime (ex. reprise des lieux pour exécuter des travaux prescrits dans le cadre de la rénovation urbaine), le juge peut l'y contraindre.</p> <p>Si le contrat le prévoit, le changement d'activité peut entraîner le paiement au bailleur d'une indemnité s'il justifie d'un préjudice.</p>
Renouvellement	Forme du congé	<p>Le congé doit être donné au moins 6 mois avant l'échéance du contrat par acte d'huissier et en respectant l'inscription d'une mention spéciale. Cette forme est impérative. Les parties ne peuvent pas y déroger.</p>

	Droit au renouvellement	<p>Renouvellement de droit pour le propriétaire du fonds effectivement exploité dans les lieux pendant les 3 ans précédents la demande. Les parties ne peuvent pas y déroger.</p> <p>Toutefois, le contrat peut prévoir la nécessité d'un renouvellement exprès.</p> <p>Les clauses limitant le renouvellement à certaines parties des locaux sont interdites.</p>
	Refus de renouvellement (Indemnité d'éviction)	<p>Le refus du bailleur est possible en contrepartie du paiement au locataire d'une indemnité d'éviction (qui peut être égale à la valeur marchande du fonds de commerce avec les frais de déménagement).</p> <p>La clause prévoyant une indemnité d'éviction forfaitaire par avance n'est pas valable.</p> <p>Toutefois, l'indemnité n'est pas due lorsque le bailleur justifie notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire (non paiement des loyers, non exploitation du fonds...), - ou de travaux de construction, de surélévation, voire de destruction sur l'immeuble. <p>Si les modalités de fixation de l'indemnité d'éviction ne sont pas prévues, c'est le juge qui fixe son montant.</p>
Fin du contrat	Résiliation par le locataire	<p>Négociable</p> <p>Sauf accord des parties, le locataire peut résilier son bail tous les 3 ans. Parfois, le bailleur peut inclure une clause mettant à la charge du locataire une indemnité en contrepartie de la résiliation.</p> <p>Eviter les clauses qui interdisent temporairement (jusqu'à 9 ans) le locataire d'exercer sa faculté de résiliation, en raison des incertitudes pesant sur la viabilité de l'exploitation.</p>
	Résiliation par le bailleur	<p>Négociable</p> <p>Le bailleur peut résilier le contrat à chaque échéance triennale dans certains cas précis, tels : construction ou reconstruction de l'immeuble existant, surélévation ou encore exécution de travaux prescrits dans le cadre d'une opération de construction immobilière.</p> <p>Le contrat peut prévoir d'autres motifs de résiliation pour le bailleur.</p>
	Résiliation amiable	<p>Négociable</p> <p>Les règles de résiliation du contrat de bail ne sont pas obligatoires, il est toujours possible pour les parties de rompre le contrat d'un commun accord, même avant les échéances prévues au contrat.</p>

	Clause résolutoire	<p>Négociable</p> <p>Lorsqu'elle existe, cette clause permet aux parties de rompre leur contrat lorsque l'une d'entre elles ne respecte pas ses engagements (paiement du loyer, réalisation de travaux, exploitation...). Elle est valable uniquement si certaines conditions de forme sont remplies (commandement resté sans réponse pendant un mois).</p> <p>A noter : la clause résiliant de plein droit le bail en cas de redressement ou de liquidation judiciaire de l'entreprise exploitant le fonds de commerce est nulle.</p>
	Clause de non rétablissement	<p>Négociable</p> <p>Elle vise à interdire au locataire d'exercer la même activité dans un certain rayon géographique à la fin du bail.</p>
Cession du bail	Cession du bail avec le fonds de commerce	<p>Le bailleur n'a pas le droit d'interdire la cession du bail à l'acquéreur du fonds de commerce exploité.</p> <p>Il lui est par contre possible de restreindre ce droit, par exemple en prévoyant une clause d'agrément, c'est-à-dire en demandant à être appelé à l'acte de cession.</p> <p>Il ne peut en aucun cas refuser la cession sans motif légitime et justifié.</p>
	Cession du bail sans le fonds de commerce	<p>Négociable</p> <p>Une clause peut prévoir l'interdiction de céder le bail seul.</p> <p>Toutefois, cette cession est de droit dans certains cas, comme pour le locataire commerçant ou artisan qui a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite.</p>
	Clause de garantie solidaire	<p>Négociable</p> <p>Cette clause vise à engager les locataires successifs du paiement des loyers même postérieurs à leur sortie des lieux, en cas de cession du bail.</p> <p>Cette clause est fréquente. En pratique, il est utile de préciser des limites à la garantie (délai, montant).</p>
Sous-location	Sous-location	<p>Négociable</p> <p>La sous-location est interdite si une clause ne l'y autorise pas expressément.</p> <p>L'accord du bailleur est toujours requis.</p>

A noter : s'il existe, dans le bail, des clauses interdites, le locataire peut demander la nullité du bail en justice dans un délai de 2 ans.