

PARTIES AU CONTRAT

BAILLEUR

Marie Lefevre (SCI Lefevre Investissement)Société : SCI Lefevre Investissement — SIRET 812 345 678
00012

8 Avenue Victor Hugo, 75116 Paris

marie.lefevre@example.com

06 12 34 56 78

PRENEUR

Thomas Bernard (Boulangerie Bernard SARL)Société : Boulangerie Bernard SARL — SIRET 798 456 123
00021

adresse non renseignée

contact@boulangerie-bernard.fr

04 78 12 34 56

DESIGNATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

Local commercial — Local commercial - Centre-ville

45 Rue de la Republique, 69002 Lyon, France

Surface : 120 m²

Chauffage : Collectif - Eau : Collective

Destination contractuelle :

Commerce de bouche

Activité autorisée :

Boulangerie - pâtisserie - vente a emporter

DUREE DU BAIL — STATUT 3-6-9

Date de prise d'effet :

01 juillet 2026

Durée initiale :

9 ans (art. L.145-4 C.com)

Date d'échéance :

30 juin 2035

Résiliation triennale :

Possible à 3 et 6 ans (préavis 6 mois)

Droit au renouvellement :

Oui — art. L.145-8 C.com

Indemnité d'éviction :

Due si refus renouvellement

CONDITIONS FINANCIERES

Loyer annuel HT :

30 000,00 EUR

Loyer mensuel HT :

2 500,00 EUR

Dépôt de garantie :

7 500,00 EUR

Echéance :

Le 5 du mois

Indice de révision :

ILC

Révision triennale :

art. L.145-34 C.com

1. Destination des lieux

Les locaux sont loués exclusivement pour l'exercice de l'activité commerciale suivante : Boulangerie - pâtisserie - vente à emporter. Toute adjonction ou changement d'activité est soumis à l'accord préalable et écrit du bailleur.

2. Révision du loyer (art. L.145-34 C.com)

Le loyer est révisé tous les 3 ans selon l'évolution de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou de l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) selon la nature de l'activité exercée. La demande de révision peut être effectuée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties. En cas de désaccord, le prix du bail renouvelé est fixé par le juge.

3. Charges et travaux

Les parties conviennent de la répartition suivante (décret Pinel n°2014-1317) : le bailleur prend en charge les grosses réparations (art. 606 C.civ), les travaux liés à la vétusté, et les mises aux normes. Le preneur prend en charge l'entretien courant des locaux, les menues réparations, et les charges d'exploitation (eau, électricité, chauffage, etc.).

4. Droit au renouvellement (art. L.145-8 C.com)

Le preneur a droit au renouvellement du bail à son expiration. Le bailleur peut refuser le renouvellement en offrant une indemnité d'éviction calculée selon l'article L.145-14, sauf dans les cas légaux d'exclusion (motif grave et légitime, immeuble insalubre, construction ou reconstruction). Le congé est donné 6 mois avant l'expiration par acte d'huissier.

5. Cession et sous-location

La cession du bail est autorisée à l'occasion de la cession du fonds de commerce. Toute autre cession ou sous-location est soumise à l'accord préalable et écrit du bailleur. En cas de cession, le cédant reste solidairement responsable du paiement des loyers pendant une durée de 3 ans.

6. Résiliation

Le preneur peut donner congé à l'expiration de chaque période triennale (3 ans, 6 ans) avec un préavis de 6 mois par acte d'huissier ou lettre recommandée avec AR. Le bailleur ne peut mettre fin au bail qu'à l'expiration des 9 ans ou à l'expiration de chaque période triennale sous certaines conditions (construction/reconstruction, art. L.145-22 C.com).

ANNEXES OBLIGATOIRES — DIAGNOSTICS TECHNIQUES (Code de la construction et de l'habitation)

DPE — Diagnostic de Performance Energetique *

Classe —

GES — Emissions gaz à effet de serre *

Classe —

Autres diagnostics transmis

Amiante	N/A
Plomb (CREP)	N/A
Termites	N/A
État des risques (ERP)	N/A
Bruit aérien	N/A
Réseau gaz/électricité (>15 ans)	N/A

* Le DPE est obligatoire pour tout local commercial depuis 2022 (art. L126-26 CCH).

SIGNATURES

Fait en 3 exemplaires originaux, à _____, le ____/____/____

Le bailleur

Marie Lefevre (SCI Lefevre Investissement)

Signature :

Le locataire

Thomas Bernard (Boulangerie Bernard SARL)

Signature :