

**N.B.** Le présent modèle constitue un document de travail destiné à être informatif et sans valeur contractuelle. Il doit être adapté en fonction des besoins propres de chaque utilisateur : à cet effet des options sont proposées à titre purement indicatif, mais elles ne sont pas exhaustives. Aussi, ce modèle ne saurait en aucun cas engager la responsabilité de la Chambre des Métiers.

Version mise à jour : mai 2024

## CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

---

### Entre les soussignés:

(Nom et Prénom / Dénomination sociale) .....

(Domicile / Siège social): .....

#### **En cas d'une société, il faut ajouter les informations suivantes :**

Représentée par : **(nom d'un dirigeant)** .....

En sa qualité de : **(fonction, mandat)** .....

N° de RCS : .....

Dénommé(e) ci-après "le bailleur"

### Et

(Nom et Prénom / Dénomination sociale) .....

(Domicile / Siège social): .....

#### **En cas d'une société, il faut ajouter les informations suivantes :**

Représentée par : **(nom d'un dirigeant)** .....

En sa qualité de : **(fonction, mandat)** .....

N° de RCS : .....

Dénommé(e) ci-après « le preneur »

### Il a été convenu le contrat de bail suivant :

#### **ART.1. OBJET**

Le bailleur loue au preneur qui accepte les locaux ci-après désignés au **(adresse exacte de l'immeuble : ville, rue, étage)** ..... comprenant **(description du local loué)** : .....

Le preneur déclare connaître les biens pris en location, les avoir loués dans un bon état, et s'engage à rendre les lieux loués à la fin du bail dans le même état.

A cet effet, un constat des biens contradictoire sera établi au début et à la fin du bail. Au début du bail, à défaut d'établissement de l'état des lieux du fait du preneur, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état. A la fin du bail, le preneur ne sera libéré qu'après la remise des clés et un constat des lieux contradictoire.

#### **ART.2. DESTINATION DES LIEUX**

Le preneur s'oblige à exploiter dans les lieux loués l'activité suivante : ..... **(reprendre l'intitulé de l'activité faisant l'objet de l'autorisation d'établissement et qui sera exercée dans le lieu loué)**

Le preneur s'engage à ne pas changer la nature de l'activité exercée dans le lieu loué sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

#### **ART.3. DURÉE**

Option  
9 »

1 :

BAIL

« 3-6-

---

(1) LA DURÉE EST DÉTERMINÉE POUR UN MINIMUM DE 9 ANNÉES

Le présent contrat de bail est conclu pour une durée minimale de 9 années.

Toutefois le preneur a la possibilité de dénoncer le présent bail à l'expiration de chaque période de 3 ans (ou « période triennale »). Le preneur devra alors signifier la dénonciation par lettre recommandée à la poste avec avis de réception qui devra être envoyée au bailleur au moins 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le bailleur pourra exceptionnellement dénoncer le présent bail aux mêmes échéances pour un des motifs visés à l'article 1762-11 paragraphe 2 du Code civil, à savoir une occupation personnelle par lui ou ses descendants au 1<sup>er</sup> degré, un abandon de toute location aux fins d'activité identique, ou une reconstruction ou transformation de l'immeuble loué.

Le bailleur devra alors signifier le congé par lettre recommandée à la poste avec avis de réception qui devra être envoyée au preneur au moins 6 mois avant l'expiration de la période triennale et qui devra justifier le motif.

(2) CONGÉ AU TERME DE 9 ANNÉES D'OCCUPATION

Le bailleur a la possibilité de signifier le congé au preneur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception qui devra être envoyée au preneur au moins 6 mois avant l'expiration de l'échéance du terme des 9 années d'occupation et sans devoir fournir de justification.

En cas de congé signifié par le bailleur à ce terme sans justification, le preneur aura droit à une indemnité d'éviction devant lui être versée, avant la fin du bail, par le bailleur ou par un tiers. Le montant de l'indemnité d'éviction est fixé à : ..... **(exemple : une somme forfaitaire équivalente aux X derniers mois des loyers mensuels.)**

Dans ce cas, le preneur ne pourra pas invoquer le renouvellement du bail par tacite reconduction.

(3) RENOUELEMENT PAR TACITE RECONDUCTION

Si à l'expiration du terme fixé de 9 années d'occupation, le preneur reste, et est laissé, en possession, le contrat de bail sera reconduit tacitement pour une durée indéterminée. Le preneur devra renouveler ou adapter la garantie locative de façon à ce que le bailleur en dispose jusqu'au terme de la location.

**Option 2 : BAIL À DURÉE DÉTERMINÉE SIMPLE**

(1) DURÉE DÉTERMINÉE DE .... ANNÉES

Le présent contrat de bail est conclu pour une durée de ..... ans. Il prendra effet le **(date)** ..... pour se terminer le **(date)** .....

(2) ECHÉANCE DU TERME

A l'expiration du terme fixé, le contrat de bail cesse de plein droit.

Le bailleur pourra signifier son congé au preneur, avec un préavis de 6 mois avant l'expiration du terme, par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. En cas de congé signifié par le bailleur, le preneur ne pourra pas invoquer le renouvellement du bail par tacite reconduction.

(3) RENOUELEMENT

Dans le cas où le preneur souhaite un renouvellement du contrat à la fin du terme, il doit notifier cette demande au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception au moins 6 mois avant l'expiration du terme. Le bailleur devra dans les trois mois à dater de la réception de la demande faire connaître son avis.

(4) TACITE RECONDUCTION

Si à l'expiration du terme fixé, le preneur reste, et est laissé, en possession, le contrat de bail sera reconduit tacitement pour une durée indéterminée. Le preneur devra alors renouveler ou adapter la garantie locative de façon à ce que le bailleur en dispose jusqu'au terme de la location.



Cette garantie devra être délivrée avant l'entrée en jouissance des lieux loués et pourra l'être sous forme de garantie bancaire à première demande ou de la preuve d'une souscription d'assurance permettant de couvrir la somme garantie.

## (2) CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives, notamment : gaz, eau, électricité, chauffage, ramassage, entretien des parties communes, entretien ascenseur, etc. sont à charge exclusive du preneur. Le preneur payera de ce fait, en dehors du loyer, une avance mensuelle de .... EUROS.

Il est par ailleurs expressément convenu entre parties que toute dépense supplémentaire que le syndicat des copropriétaires réclame au propriétaire pour l'entretien des installations communes à cause du caractère commercial des lieux loués par le preneur est à charge de ce dernier.

## (3) ASSURANCE

Le preneur est tenu d'assurer contre l'incendie les biens ainsi que le mobilier s'y trouvant auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg et de maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il en est de même pour l'assurance de la responsabilité civile concernant les sinistres qui découlent de l'exploitation commerciale et de la jouissance des lieux en général.

Le preneur s'engage à remettre au bailleur une copie des contrats d'assurance ainsi que des avenants éventuels.

## (4) CHARGE DES REPARATIONS

Pendant toute la durée du bail, toutes les réparations locatives et d'entretien sont à charge du preneur, tandis que les grosses réparations restent à charge du bailleur, à moins que la nécessité de les effectuer résulterait du fait du preneur ou d'un tiers dont celui-ci serait responsable.

Est considéré comme résultant du fait du preneur, entre autres, son abstention à aviser immédiatement le bailleur de l'existence de dégâts dont la réparation incombe normalement au bailleur. Le preneur s'engage à signaler immédiatement, dès qu'il en a pris connaissance, toute réparation éventuelle à charge du bailleur.

## (5) MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

Le preneur ne peut pas apporter aux lieux loués des modifications telles percements de murs ou tous autres changements, à moins d'un accord préalable écrit du bailleur.

Tous les changements, aménagements, améliorations, embellissements effectués pendant la durée du bail aux frais du preneur resteront à la fin du bail au bailleur, sans que ce dernier ait à payer de ce chef une indemnité quelconque.

## (6) CESSION OU SOUS-LOCATION

Il est formellement interdit au preneur de céder son bail ou de sous-louer les lieux loués à des tiers, sauf autorisation écrite du bailleur.

En matière de cession ou de sous location, les dispositions de l'article 1762-6 du code civil sont applicables.

## (7) DROIT DE VISITE

Le bailleur a un droit de visite des biens loués deux fois par an et après un préavis de 15 jours. En cas de vente ou de relocation, le bailleur dispose d'un droit de visite ..... (*nombre de fois*) par semaine aux heures à convenir entre parties.

## **ART.7. AUTRES DISPOSITIONS**

### (1) FRAIS D'ENREGISTREMENT

Les frais de timbres et d'enregistrement éventuels du présent contrat de bail sont à charge du preneur.

### (2) CLAUSE SUSPENSIVE

Le présent contrat est valablement conclu sous la condition suspensive que le preneur dispose de toutes autorisations requises pour l'exercice de son activité professionnelle conformément aux dispositions législatives en vigueur au Luxembourg.

**(3) DROIT DE PREEMPTION**

Le preneur dont le bail court depuis au moins 18 années bénéficie d'un droit de préemption suivant les modalités fixées à l'article 1762-13 du Code civil.

**(4) RENVOI AUX REGLES APPLICABLES AUX BAUX COMMERCIAUX**

Toutes les questions non traitées par le présent contrat seront tranchées en application des dispositions du Code civil applicables dont les règles particulières aux baux commerciaux fixées aux articles 1762-3 à 1762-13 de ce Code.

**Option : Force majeure**

**(5) MODIFICATION DU CONTRAT POUR CAUSE DE FORCE MAJEURE**

Si l'activité du preneur est rendue beaucoup plus difficile en raison de circonstances imprévisibles et indépendantes de sa volonté - par exemple : grève, tempête, inondation, tremblement de terre, pandémie, autre - les parties s'engagent à renégocier le présent contrat afin de trouver des arrangements permettant d'en limiter les conséquences dommageables – par exemple : délais de paiement, réductions de loyer, autres – et ceci conformément au principe général de loyauté et de l'obligation d'exécuter un contrat de bonne foi visée par l'article 1134 du Code civil.

**(6) DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES**

**(A préciser le cas échéant)** .....

Fait en autant d'exemplaires que de parties à ....., le .....

.....		.....
(Signature)		(Signature)
<b>Le bailleur</b>		<b>Le preneur</b>