

BAIL DÉROGATOIRE DE COURTE DURÉE (BAIL PRÉCAIRE)

Article L. 145-5 du Code de commerce

Entre les soussignés :

[Nom, prénom ou dénomination sociale], [forme juridique et capital le cas échéant], demeurant ou dont le siège est situé [adresse], [immatriculé(e) au RCS de [ville] sous le numéro [SIREN]], représenté(e) par [nom, qualité], ci-après « le bailleur »,

Et

[Nom, prénom ou dénomination sociale], [forme juridique et capital le cas échéant], demeurant ou dont le siège est situé [adresse], [immatriculé(e) sous le numéro [SIREN]], représenté(e) par [nom, qualité], ci-après « le preneur »,

Il a été convenu ce qui suit.

Article 1 : Objet et renonciation au statut des baux commerciaux

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux désignés à l'article 2, dans le cadre de l'article L. 145-5 du Code de commerce. Les parties déclarent expressément vouloir déroger au statut des baux commerciaux (articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce). En conséquence, le preneur ne bénéficiera ni du droit au renouvellement ni d'une indemnité d'éviction à l'expiration du bail, sous réserve des dispositions de l'article 11.

Article 2 : Désignation des locaux

Les locaux sont situés [adresse complète], [bâtiment, étage, numéro de lot], d'une surface d'environ [surface] m², comprenant [description : surface de vente, réserve, sanitaires, annexes]. Le preneur déclare les connaître pour les avoir visités.

Article 3 : Destination

Les locaux sont destinés exclusivement à l'activité suivante : [activité précise]. Toute autre activité est interdite sans l'accord écrit préalable du bailleur. Le preneur fait son affaire des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité.

Article 4 : Durée

Le bail est consenti pour une durée de [nombre] mois, à compter du [date de prise d'effet] pour se terminer le [date de fin], sans possibilité de tacite reconduction.

Les parties déclarent [ne pas avoir conclu de précédent bail dérogatoire portant sur ces locaux / avoir conclu un précédent bail dérogatoire du [date] au [date]]. La durée totale des baux dérogatoires successifs conclus entre les parties pour les mêmes locaux ne peut excéder trois ans.

Article 5 : Loyer

Le bail est consenti moyennant un loyer de [montant] euros hors taxes et hors charges par [mois / trimestre], payable d'avance le [jour] de chaque [mois / trimestre] par [virement / prélèvement]. [TVA applicable si option du bailleur.]

[Option : le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice [des loyers commerciaux (ILC) / des loyers des activités tertiaires (ILAT)] publié par l'Insee, l'indice de référence étant celui du [trimestre et année].]

Article 6 : Charges, impôts et taxes

Le preneur rembourse au bailleur, en sus du loyer, les charges suivantes : [liste précise des charges, impôts, taxes et redevances refacturés], par provisions [mensuelles / trimestrielles] de [montant] euros, régularisées une fois par an sur justificatifs. Les charges non listées restent à la charge du bailleur.

Article 7 : Dépôt de garantie

Le preneur verse à la signature un dépôt de garantie de [montant] euros, non productif d'intérêts, restitué après la remise des clés, déduction faite des sommes restant dues au bailleur sur justificatifs.

Article 8 : État des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties, ou par un tiers mandaté par elles, lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution. L'état des lieux d'entrée est annexé au présent bail. À défaut d'accord, il est établi par un commissaire de justice, à frais partagés par moitié.

Article 9 : Entretien, travaux et assurances

Le preneur entretient les locaux en bon état de réparations locatives. Les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil restent à la charge du bailleur. Le preneur ne peut réaliser aucun travaux affectant le gros œuvre sans accord écrit du bailleur. Il assure les locaux et son activité auprès d'une compagnie notoirement solvable et justifie de cette assurance à première demande.

Article 10 : Cession et sous-location

Toute cession du bail ou sous-location, totale ou partielle, est interdite sans l'accord écrit préalable du bailleur.

Article 11 : Fin du bail

Le bail prend fin de plein droit à la date prévue à l'article 4, sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé. Le preneur libère les lieux et restitue les clés au plus tard à cette date.

Les parties sont informées que, si le preneur reste et est laissé en possession des lieux au-delà d'un délai d'un mois suivant l'échéance, il s'opère un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux (article L. 145-5 du Code de commerce).

Article 12 : Résiliation anticipée [clause optionnelle]

Par dérogation au caractère ferme de la durée prévue à l'article 4, le preneur pourra résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de [nombre] mois, notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de commissaire de justice.

Article 13 : Annexes

Sont annexés au présent bail : l'état des lieux d'entrée ; l'état des risques et pollutions ; [le diagnostic de performance énergétique, le cas échéant] ; [le règlement de copropriété ou ses extraits, le cas échéant].

Article 14 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le bailleur élit domicile en son adresse indiquée en tête et le preneur dans les lieux loués.

Fait à [ville], le [date], en deux exemplaires originaux.

Le bailleur (signature précédée de « lu et approuvé ») Le preneur (signature précédée de « lu et approuvé »)

Modèle indicatif proposé par centre-affaires-92.fr, à jour en octobre 2026. Adaptez les clauses entre crochets à votre situation et faites relire le bail par un professionnel du droit si l'enjeu financier est important.