**Contrat de bail commercial**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La Société……de droit marocain au capital de (à compléter) dirhams, dont le siège social est, (à compléter) immatriculée au registre du commerce de Casablanca sous le numéro (à compléter), représentée par Monsieur à compléter en sa qualité de (à compléter),

Ci-après dénommée le « ***Bailleur*** »*,*

**ET :**

La Société……de droit marocain au capital de (à compléter) dirhams, dont le siège social est, (à compléter) immatriculée au registre du commerce de Casablanca sous le numéro (à compléter), représentée par Monsieur à compléter en sa qualité de (à compléter),

Ci-après dénommée le « ***Preneur*** »*,*

*Ci-après ensemble dénommées « les Parties » et individuellement « la Partie »*

**Article 1 : Objet**

Le Bailleur est propriétaire d’un terrain d'une surface d'environ …… m² sur lequel il est exploité le ……….(Ci-après dénommé le « ***………..***»).

Le preneur a manifesté au Bailleur sa volonté de louer les locaux désignés dans les conditions exposées ci-après.

Suite aux négociations menées entre les Parties et ayant aboutis sur les présentes, celles-ci déclarent être habilitées et avoir la qualité et tous les droits requis pour la conclusion et l’exécution du présent Contrat.

**Article 2 : Désignation du local donné à bail**

Le local présentement loué est destiné à usage commercial.

Le preneur déclare connaître parfaitement le local loué, sa consistance, ses limites pour l'avoir visité en vue de la présente location, il le prend dans l'état actuel où il se trouve.

A cet effet, un état des lieux sera établi entre les deux parties et sera annexé au présent bail

**Article 3 : Activité commerciale du preneur**

Les Locaux devront être affectés par le Preneur à l'activité commerciale (Préciser cette activité ou l’ensemble des activités…), étant précisé qu'il devra exercer de manière permanente dans les Locaux, la totalité des activités visées ci-dessus, toute autre activité devant auparavant recevoir l'accord préalable du bailleur.

**Article 4 : Loyer**

**4.1. Montant du loyer:** Le loyer mensuel est fixé entre les parties à la somme de ………. DH, toutes taxes comprises, la taxe de services communaux aussi, le tout payable d'avance le premier de chaque mois.

**4.2. Modalités de paiement des loyers - Virement bancaire**

Les loyers sont payés à terme à échoir, mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

En vue d'assurer le recouvrement du loyer, le Preneur s’engage à la date d’effet du Bail à établir irrévocablement un ordre de virement permanent en faveur du Bailleur égal au montant des sommes qui lui seront dues à chacune des échéances soit pour toute la durée du Bail.

A la date de prise d’effet du Bail, le Preneur remet au Bailleur une copie de l’ordre de virement irrévocable dûment complété et signé portant sur toute la durée du Bail. Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment provisionné pour satisfaire aux virements.

En cas de non respect dudit engagement, ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel définis à l’article 15, la signature du Bail valant mise en demeure, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, quinze jours avant la plus proche échéance, une nouvelle copie de l’ordre de virement dûment complété et signé.

A raison du caractère irrévocable de l'ordre de virement donné au Bailleur, toute opposition effectuée par le Preneur audit virement pourra entraîner l'application, par le Bailleur, de la clause résolutoire.

**Article 5 : Révision du loyer**

Le loyer sera augmenté de 10% à la fin de la troisième année du Bail et pour la première fois, la révision s’appliquera à l’expiration de la période triennale ayant commencé à courir à compter de la date de prise d’effet du Bail, et qui aura lieu le **………**

**Article 6: Durée et renouvellement du bail**

Le présent bail est consenti pour une durée de……ans, à compter de la date d’effet indiquée à l’article 5 ci-avant.

Six (6) mois avant l'échéance du terme du présent bail, le Bailleur pourra notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son congé en précisant les motifs du congé et les dispositions de l'article 26 de la loi 49-16 relative aux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal. Seront notamment considérés comme motifs légitimes de congé, le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs.

Au plus tard six (6) mois précédant l'échéance du terme du présent bail, le Preneur pourra adresser, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une demande de dénonciation du présent bail.

Il est expressément convenu qu'à l'expiration du présent bail, à défaut de congé du Bailleur ou de dénonciation du Preneur, le bail sera renouvelé pour une durée du... ans par tacite reconduction sauf accord spécifique sur la durée et sous réserve d'un accord sur la révision du loyer.

**Article 7 : Garanties**

Pour garantir l'ensemble des obligations incombant au Preneur et plus spécialement le paiement de tout ce qui pourra être dû lors de la restitution des Locaux en fin de bail (à l'expiration du terme ou par résiliation anticipée), le Preneur versera, à la date de signature du présent Bail, au Bailleur un dépôt de garantie représentant la valeur de trois (3) mois de loyer toutes taxes et charges comprises.

Ce dépôt de garantie, non productif d’intérêts au profit du Preneur, sera remboursé en fin de jouissance du Preneur, après remise des clés et déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d’occupation, sommes dues au titre de travaux, réparations, ou tous autres titres.

Le montant du dépôt de garantie sera indexé dans les mêmes conditions que le Loyer afin de toujours correspondre, au minimum, à trois (3) mois du Loyer toutes taxes et charges comprises.

Le Preneur s’interdit d’imputer unilatéralement le dernier terme de loyer, charges et accessoires avant son départ sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit.

Dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire affectant le Preneur et en cas de résiliation du bail par le Preneur, une compensation s'opérera de plein droit entre le dépôt de garantie détenu et les sommes objet de la déclaration de créance faite.

**Article 8 : Entretien – travaux**

Le Preneur devra tenir les Locaux pendant toute la durée du bail en parfait état et supportera toutes les réparations qui pourront être nécessaires.

Il devra maintenir les Locaux en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires (installation du chauffage et de la climatisation), l'équipement, et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des murs ou de voûtes, aucune construction, ni aucune modification des installations existantes sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur et dans les conditions définies par lui.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les frais et honoraires seront à la charge du Preneur.

**Article 9 : Restitution des locaux**

Le Preneur devra laisser en fin de bail, quelle que soit la cause d'expiration de celui-ci, tous travaux, qu'il s'agisse de travaux d'amélioration, de modification ou de réparation, sans indemnité du Bailleur, à moins que le Bailleur ne préfère la remise en état des lieux qui s'effectuera aux frais du Preneur.

Le Preneur devra rendre, en fin de jouissance, les Locaux en parfait état d'entretien et de réparations de toute sorte.

Il sera établi conjointement par le Preneur et le Bailleur un constat d'état des lieux de sortie contradictoire deux mois avant l'expiration du bail ou dans les deux semaines qui suivent la résiliation du présent bail.

**Article 10 : Sous-location - gérance libre - nantissement - modification du preneur - changement d'activité**

**10.1. Sous-location - Gérance libre**

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie, ni se substituer à aucune personne physique ou morale, dans les locaux, même à titre gratuit à l'exception des éventuels clients, sous traitant et à l'exception de toute filiale ou de toute autre entité dépendante du Preneur, de toute société ou entreprise qui est contrôlée, directement ou indirectement, seul ou de concert, par le Preneur ou par l'associé ou l'actionnaire qui contrôle le Preneur.

En tout état de cause, l'approbation préalable du Bailleur pour toute sous location est exigée.

Il est expressément convenu entre les Parties que le présent bail est destiné exclusivement à l’exercice de l’activité indiquée à l’article 3 ci-avant et le preneur ne pourra aucunement s’en prévaloir pour exercer une autre activité commerciale quelconque et de quelque nature que ce soit. (CATDR)

Le Preneur ne pourra pas donner en gérance libre son fonds de commerce sans en aviser préalablement le Bailleur un (1) mois avant la concrétisation de ladite gérance libre.

**10.2. Nantissement**

Tout projet de nantissement de fonds de commerce devant être consenti par le Preneur, devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé quinze (15) jours au moins avant la concrétisation d'un accord définitif avec la personne morale ou physique devant bénéficier de l'inscription.

**10.3. Modification du Preneur**

Le changement d'état du Preneur ou la modification de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, modification du capital social, fusion, absorption, etc.) devront être signifiés au Bailleur dans le mois de la modification.

**10.4. Changement d'activité**

Aucun changement d'activité ne pourra avoir lieu sans autorisation du Bailleur. Le Preneur devra notifier au Bailleur sa demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois au moins avant le changement d'activité envisagée. Le Bailleur notifiera dans les mêmes formes au Preneur son refus en précisant les causes de ce refus dans les trente jours (30) de la réception de la demande d'autorisation par le Preneur. Le silence gardé par le Bailleur au-delà de ce délai de trente jours (30) vaudra acceptation.

L'exercice de tout commerce non autorisé, de même que le défaut des procédures légales, constitueront un motif grave et légitime justifiant le refus par le Bailleur du renouvellement du bail sans indemnité d'éviction. Ces manquements seront également susceptibles d'être sanctionnés par l'exercice de la clause résolutoire stipulée à l'Article 14 des présentes.

**Article 11 : Conditions d'exploitation**

Le Preneur devra exploiter les Locaux en bon père de famille, conformément aux usages du commerce et s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au local loué ou au voisinage. Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

**Article 12 : Gestion du lieu loué**

Le Bailleur pourra confier la gestion du lieu loué à tout mandataire de son choix.

Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission de gestion du lieu loué.

**Article 13 : Visite des locaux**

Le Bailleur se réserve le droit, et pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les Locaux pendant les heures de bureaux, afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, ce qui est d’ores et déjà accepté par le Preneur.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration du présent bail, le Preneur sera tenu de laisser visiter les Locaux par tout candidat locataire pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux, étant entendu que le Bailleur fera son possible pour qu'il en résulte la moindre gêne pour l'exploitation du Preneur.

**Article 14 : Clause résolutoire**

**14.1 : Condition de résiliation :** En cas de défaut de paiement à échéance par le Preneur d'un seul des loyers, le présent bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, dans un délai de quinze (15) jours suivant une simple mise en demeure d'exécuter adressée au siège social du Preneur qui serait restée sans effet, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et ledit délai de quinze (15) jours pour remédier au manquement. Le présent bail sera résilié nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

**14.2. Conséquences :** En cas de résiliation dans les conditions de la clause 14.1 :

- Le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur même non encore payé et les loyers d'avance demeureront acquis à ce dernier ;

- Le Preneur sera débiteur de plein droit, dès la résiliation et jusqu'à la reprise de possession des Locaux par le Bailleur d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au double du loyer mensuel en vigueur à la date de ladite résiliation augmenté des charges et de tous accessoires dudit loyer;

- A titre d'indemnité forfaitaire, le Preneur sera redevable du Loyer augmenté des charges et accessoires pour la durée du bail restant à courir ; sans préjudice du droit pour le Bailleur d'exiger des dommages-intérêts si à la suite d'une demande du Bailleur, le Preneur n'accomplissait pas la remise en état d'origine des Locaux, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les Locaux; en tant que de besoin par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisations de ces différents chefs;

- Enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais, émoluments et dépens de justice, de poursuite, des honoraires d'avocats ou mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification, qui seront considérés comme supplément et accessoires du loyer ;

Le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En outre, et quelles qu'en soient les conséquences, le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des frais d'huissier et débours que le Bailleur aura dû engager.

**Article 15 : Pénalités de retard**

A défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de loyer ou de toute autre somme due par le Preneur en vertu du présent bail, le Bailleur percevra de plein droit, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire (le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail), une majoration forfaitaire de dix pour cent (10%) du montant des sommes réclamées.

Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du bail, les honoraires d'avocats compris.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera, si bon semble au Bailleur, un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la clause pénale ci-dessus stipulée seront considérée comme suppléments et accessoires du loyer, leur non-paiement entraînant résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées.

**Article 16 : Faculté de substitution du bailleur**

Si pendant la durée du présent bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter que le présent bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions et que le dépôt de garantie soit transféré à l'acquéreur.

**Article 17 : Condition particulière relative à la cession de l'immeuble**

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties que dans l'hypothèse où un acquéreur de l'immeuble envisagerait de financer son acquisition dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, le présent bail se poursuivra automatiquement entre le crédit-preneur et le Preneur aux mêmes clauses et conditions, le crédit-preneur assumant la qualité de Bailleur pendant toute la durée du crédit-bail.

Toutefois, afin de permettre de préserver l'intégralité des droits dont bénéficie le Preneur au titre du présent bail, il est d'ores et déjà convenu que dans une telle hypothèse, le crédit-preneur devra impérativement transmettre au Preneur une lettre émanant du crédit-bailleur confirmant expressément ce qui suit :

"Nous…….agissant en qualité de propriétaire de l'immeuble donné en crédit-bail à la société…., déclarons avoir parfaitement connaissance du contrat de bail portant sur l'immeuble et confirmons à……, Preneur, que dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit le contrat de crédit-bail serait annulé ou viendrait à son terme ou serait résilié ou encore en cas de non levée d'option par le crédit-preneur à l'expiration du crédit-bail, le crédit-bailleur sera alors tenu de poursuivre le présent bail et/ou ses renouvellements dans toutes ses clauses et conditions de telle sorte que vos droits ne soient en rien altérer".

**Article 18: Election de Domicile**

Le bailleur et le preneur élisent respectivement domicile à son domicile ci-dessus indiqué et dans les lieux loués.

**Article 19 : Frais**

Tous les frais occasionnés par les présentes notamment ceux de l'enregistrement, timbres de quittance et timbres municipaux pour la légalisation des signatures et rédaction du présent acte sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

**Article 20 : Droit applicable - règlement amiable - juridictions compétentes**

**20.1. Droit applicable**

Le présent bail est soumis à la loi marocaine.

**20.2 Juridictions compétentes**

Le présent Bail est régi et interprété conformément au droit marocain. Les parties attribuent compétence au Tribunal de Commerce de Casablanca pour tout litige relatif à sa validité, son exécution ou son interprétation.

Par ailleurs, le Bail a été rédigé en langue française. En cas de contradiction entre ces deux versions, la version française prévaut.

**Article 21 : Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour toutes les formalités légales relatives au présent acte.

*Fait à Casablanca, le………………..*

**LE PRENEUR LE BAILLEUR**

Mr*……………………………………..* Mr ……………………….