

BAIL COMMERCIAL

...

Il a été convenu d'un bail commercial, conformément à la loi n°2015-037 du 08 décembre 2015 sur le régime juridique des baux commerciaux, pour les locaux dont la désignation suit ;

1. OBJET DU CONTRAT

- 1.1. Le présent contrat a pour objet la location des locaux ainsi déterminés :

IDENTIFICATION DES LIEUX LOUES

Localisation des locaux [adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :

Nombre de pièces principales :

Superficie :

_____ m2

Dépendances [cave, garage, grenier, parking, cour, etc.] :

Lesdits Installations comprennent également :

- 1.2. Le Locataire déclare, en outre, bien connaître les lieux loués objets du présent bail pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense le Bailleur d'en faire une plus ample désignation.
- 1.3. Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Locataire ou par un tiers mandaté par eux et joint au présent contrat de location lors de la prise de possession des locaux par le Locataire.
- 1.4. Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire.
- 1.5. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.
- 1.6. Le cas échéant, si les lieux loués font partie d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété :

Numéros des lots de copropriété concernés : _____

Tantièmes des lots de copropriété concernés : _____

1.7. DESTINATION DES LOCAUX

L'immeuble est destiné à l'exploitation de l'activité commerciale du Locataire qui consiste en _____.

- 1.8. Le Locataire s'engage à ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité définie ci-dessus.
- 1.9. L'adjonction d'activités connexes ou complémentaires à l'activité principale stipulée dans le présent contrat nécessite la notification du Bailleur par le Locataire. La notification vaut mise en demeure.
- 1.10. En cas de transformation du fonds de commerce, ou d'exercice d'une ou plusieurs activités différentes que celle prévue par le bail, le Locataire devra demander l'autorisation du Bailleur.

2. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

- 2.1. La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :
Date de prise d'effet du contrat : _____.
- 2.2. Le contrat est conclu pour la durée de \$[Durée du contrat déterminée] années entières et consécutives, à compter de la date de prise d'effet.

3. CONDITIONS FINANCIERES

- 3.1. Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

3.2. LOYER

3.2.1 FIXATION DU LOYER INITIAL ET EXIGIBILITE :

- 3.2.1.1 Le montant du loyer **mensuel** hors charges et hors taxes est fixé à :
_____ **Ar.**

- 3.2.1.2 Le loyer doit être payé chaque 1^{er} du mois suivant les modalités suivantes :

- 3.2.1.3 Par chèque ou virement bancaire, libellé à l'ordre de _____
Compte n° _____
et adressé à l'adresse indiqué dans le présent contrat.

- 3.2.1.4 Le Locataire peut également payer le loyer en espèces en remettant directement au Bailleur le loyer à l'adresse indiqué dans le présent contrat. Tout paiement en espèces sera accompagné d'un reçu signé par le Bailleur ou son représentant autorisé.

- 3.2.1.5 Le loyer peut aussi payer le loyer par mobile money au numéro convenu entre les parties. Les références des transactions pourront faire office de preuve du paiement.

- 3.2.1.6 Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail.

3.2.2 CLAUSE DE REVISION DU LOYER

- 3.2.2.1 Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du contrat. Le Bailleur doit aviser le Locataire au moins deux mois à l'avance avant la révision du loyer par lettre recommandée.
- 3.2.2.2 Le nouveau montant du loyer sera calculé selon l'indice des prix à la consommation suivant une publication au journal officiel de la République de Madagascar. Le nouveau montant sera calculé en multipliant le loyer en vigueur par le quotient obtenu en divisant le dernier indice publié au moment de la révision par l'indice de référence lors de la dernière révision.