

Contrat de bail Commercial

Entre les soussignés :

1 – La sociétéau capital dedhs, sise à Casablanca.....représentée partitulaire de la CIN n°.....

D'une part.

2 – La sociétéau capital dedhs, dont le siège social est àci-après désignée par « le locataire » et représentée par En qualité de Titulaire de la CIN n°.....

D'autre part.

Article premier : Objet du bail et description des locaux.

La sociétéreprésentée par, donne en location par la présente à la société à responsabilité limitée « » à compter du un local à usage commercial, situésCasablanca, et faisant l'objet des titres fonciers n°.....d'une superficie dem².

Ledit bail est consenti par le bailleur et accepté par le locataire pour l'exercice des activités.....les parties conviennent d'un commun accord que l'exercice de toute autres activité devra faire l'objet d'un consentement par écrit du propriétaire.

Description des locaux.

Lesdits locaux existent ; s'étendent et se poursuivent sans exception, ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le locataire déclarant les biens connaître pour les avoir visités en vue du présent bail.

Le local objet du titre foncier n°.....étant aménagé et agencé sous forme de :
.....

.....Les parties conviennent qu'un état des lieux sera dressé et signé à la date prévue pour la remise des clés.

Article 2 : Durée 3/6/9

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois ans à compter durenouvelable par tacite reconduction, pour une période équivalente, avec obligation pour la partie qui voudrait résilier le présent bail, de prévenir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

Article 3 : Conditions

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et notamment sous celles suivantes que le locataire s'oblige conjointement et solidairement à exécuter et à accomplir, savoir :

1. Le locataire ne pourra faire dans les locaux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement des murs, cloison ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement express et écrit au bailleur.
2. Tous travaux, embellissements et décors, quels qu'ils soient, ainsi que toute canalisation d'eau ou d'électricité qui seraient faits par le locataire, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriétaire du bailleur, sans indemnité, et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance.

3. Le locataire devra faire assurer son matériel, son mobilier contre l'incendie, toutes explosion, bris de glace et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz, ou autres causes, auprès d'une compagnie notoirement solvable, et justifier des primes à toutes réquisition du bailleur.
4. Le locataire devra acquitter tous les impôts, taxes et charges auxquels il pourrait être assujetti, et notamment l'impôt des patentes.
5. Le locataire fera son affaire personnelle de l'évaluation de la puissance de l'électricité dont il aura besoin pour l'installation de ses appareils. A cet effet, il fera le nécessaire auprès des services compétents de la compagnie de distribution de l'électricité de Casablanca pour obtenir le reliquat de puissance manquante nécessaire à son installation, et pour régler toutes les taxes exigées par ladite compagnie.
6. Le présent bail n'est pas divisible ; le locataire ne pourra en aucun cas prétendre à la division du présent bail ni procéder à une sous location.
7. Le locataire s'engage à occuper les locaux loués ainsi les parties communes, en se comportant en bon père de famille. Il s'engage notamment à réparer toute détérioration dont il sera responsable.
8. Le locataire s'interdit d'exercer une activité incompatible avec la notion de bureau, ou causant un quelconque préjudice aux autres colocataires. Il s'interdit notamment d'utiliser les locaux loués pour y installer une école d'enseignement quelle qu'elle soit, ou pour en faire un lieu d'habitation ou de dépôt.
9. Le locataire s'engage à :
 - Ne pas domicilier d'autres sociétés dans les locaux loués.
 - Ne pas nantir le fond de commerce
 - Ne pas céder le droit au bail.

Article 4 : Clause particulières

Le locataire a versé au propriétaire qui le reconnaît la somme dedhs (.....dirhams) à titre de caution. Cette somme lui sera restituée à son départ après remise des locaux libres de tout occupant et sous déduction éventuelle de toute somme due à quelque titre que ce soit (Loyer, ou remise en état des locaux etc....).

Article 5 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepte moyennant un loyer mensuel forfaitaire dedhs (.....) se décomposant comme suit :

- | | | |
|-------------------------------------|---|----------|
| - Loyer principal | : |dhs |
| - Charges | : |dhs |
| - Taxe d'édilité (10% actuellement) | : |dhs |
| - Total | : |dhs |

Ledit loyer est payable trimestriellement par chèque bancaire certifié, au plus tard le 5 du premier mois de chaque trimestre, les trimestres du présent bail commençant le 1^{er} juillet,de chaque année.

Le locataire reconnaît que le taux du loyer ci-dessous fixé avec son plein accord, correspond à la valeur locative réelle des locaux loués. Il s'interdit de contester ce taux de loyer pour quelque cause que se soit.

Article 6 : Révision du loyer

Pour éviter tout litige judiciaire sur la révision du loyer, (y compris charges et taxe d'édilité) les parties conviennent d'un commun accord d'appliquer une majoration de 10% sur le loyer à l'expiration de chaque période triennale.

Cette majoration sera appliquée automatiquement sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ou procédure judiciaire quelconque.

Le locataire s'oblige d'ores et déjà à accepter sans aucune réserve ladite majoration triennale.

Article 7 : Caution bancaire

Le locataire doit présenter une caution bancaire par laquelle la banque s'engage à payer le loyer trimestriellement dans le cas où le locataire serait défaillant, et ce sur simple lettre recommandée du bailleur. Cette caution bancaire, d'une durée de deux ans, doit être renouvelée 15 jours avant son expiration. Son non-renouvellement signifie la résiliation du bail par le locataire.

Article 8 : Clause résolutoire

En cas de non-paiement d'un seul terme de loyer à l'échéance prévue par l'article 4, ou d'inexécution par la partie locataire d'une seule clause du présent bail, celui-ci pourra être considéré comme résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, 15 jours après l'envoi au locataire d'une mise en demeure de payer ou de se conformer à la clause du bail, et contenant déclaration par le bailleur de son intention de se prévaloir de la présente clause résolutoire.

Ladite mise en demeure pourra être effectuée par simple lettre recommandée avec accusé de réception, adressée par le bailleur au locataire, et produira tous ses effets même si elle n'était pas retirée par son destinataire. Dans ce cas, pleine compétence est attribuée à Monsieur le Juge des Référéés auprès du tribunal de 1^{ère} instance de Casablanca, pour ordonner l'expulsion du locataire des locaux, et pour ordonner le règlement des sommes encore dues.

Article 9 : Frais

Tous les frais des présentes, droit d'enregistrement et autres, ainsi que leurs suites et conséquences, seront à la charge du locataire qui s'y oblige.

Article 10 : Clause attributive de juridiction

Tout litige entre le bailleur et le locataire est du ressort exclusif des tribunaux de Casablanca.

Article 11 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties dont élection de domicile :

- Pour le bailleur en son siège social au
- Pour la société locataire dans les lieux loués.

Article 12 : Pouvoirs

Tous les pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour accomplir toutes les formalités requises par la loi.

Fait à Casablanca, le

Signature légalisées :

M.....
Es-qualité

M.....
Es-qualité