**Exemple de bail professionnel**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

### La société *……………………………..* (dénomination sociale)

### Forme juridique ………………….. au capital de *……………..*euros

### Siège social *…………………………..* (adresse)

### RCS *……………………*(n° d’inscription et localité) de ……………….

### Représentée par …………………………………

Ci-après dénommée **le bailleur**

(Ou)

M *…………………………..* (nom, prénom, date de naissance, adresse, situation maritale)

Ci-après dénommé(e) **le bailleur**

D’une part

Et

### La ………………(SCP, La SELARL, La SELAS)………………. (Dénomination sociale)

### Siège social *………………………………………..* (adresse)

### RCS *…………………………….* (n° d’inscription et localité) de …………………..

### Représentée par *………………………………………….*

Ci-après dénommée **le preneur**

(Ou)

…………………….(Maître, Docteur, Infirmier, etc )…………….  (nom, prénom et adresse)

(Profession)

Ci-après dénommé(e) **le preneur**

D’autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT

Le Bailleur donne en location les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte :

**DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS LOUES :**

Les locaux et équipements suivants : *………………………………………………………………………………………………….*

Situés à l’adresse suivante : *…………………………………………………………………………………………………*

Les locaux et équipements ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l’état des lieux joint en annexe.

Le Locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et avoir constaté l’existence des éléments ci-dessus mentionnés.

La présente location est consentie et acceptée aux conditions générales et particulières suivantes :

**1. Régime juridique**

Le présent contrat est régi par les dispositions du Code civil applicables en la matière et par l’article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

**2. Durée du contrat**

Durée initiale ……………………– date de prise d’effet …………………….. et date de fin de contrat……………………….

Le présent contrat est conclu pour une durée de six ans. Il prendra effet à compter du ……………………….. (date). En conséquence, il arrivera à échéance le ……………………. (date).

**Résiliation – Congé :**

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d’huissier :

* par Le Locataire, à tout moment, sous réserve de prévenir Le Bailleur six mois à l’avance,
* par Le Bailleur, au terme du contrat, sous réserve de prévenir le Locataire six mois à l’avance.

Le délai de préavis, quel qu’il soit, courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l’acte d’huissier. A l’expiration de ce délai, Le Locataire sera déchu de tout titre d’occupation des lieux loués.

Si Le Bailleur souhaite résilier le présent contrat, il devra en conséquence en informer Le Locataire dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, soit au plus tard le *<A compléter>* (date).

**Tacite reconduction :**

A défaut de congé notifié dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour la même durée.

**3. Destination des lieux**

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à usage exclusivement professionnel.

Le locataire s’engage dès lors à n’exercer, dans les lieux loués, que la profession de …………………………………………………., à l’exclusion de toute autre.

**4. Montant de la location**

**4.1. Loyer**

**Fixation du loyer**

La présente location est consentie et acceptée moyennant paiement à terme à échoir, au plus le *………………………*de chaque mois, d’un loyer mensuel librement fixé entre les parties à la somme de *…………………………………….* (en chiffres et en lettres) euros.

**Révision du loyer**

Le loyer ainsi fixé sera révisé automatiquement au terme de chaque année de location, soit le ………………… (ou : à une date fixée communément entre les parties au …………………………en fonction de la variation de l’indice de référence des loyers par l’I.N.S.E.E.

Les indices de référence sont respectivement l’indice du ………… trimestre …………….. (année), dont la valeur s’établit à …………………….. et celui du même trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l’indice n’autorisera pas Le Locataire à différer le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé à l’échéance normale, selon le montant de l’échéance précédente, ce jusqu’à régularisation consécutive à la révision.

**4.2. Charges locatives**

**Nature des charges :**

En sus du loyer, Le Locataire sera tenu de verser au Bailleur sa quote-part dans les charges suivantes : …………………………………...

**Fixation et paiement des charges :**

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l’objet d’une régularisation annuelle. La provision mensuelle est fixée à la somme de …………………………………………….. euros (en chiffres et en lettres).

Le montant des charges sera fixé chaque année par Le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l’année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

**5. Dépôt de garantie**

**Fixation du dépôt de garantie :**

Aux fins de garantir la bonne exécution de ses obligations, Le Locataire versera un dépôt de garantie, correspondant à ………………………………. mois de loyer. Le locataire verse ainsi ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de ……………………………………………………………… (en chiffres et en lettres).

Ledit dépôt ne sera pas productif d’intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors de son renouvellement éventuel.

**Restitution du dépôt de garantie :**

Le dépôt ainsi versé sera restitué au Locataire en fin de bail, après complet déménagement et remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du Locataire, sous réserve qu’elles soient dûment justifiées.

**Affectation du dépôt de garantie :**

En aucun cas, l’existence de ce dépôt de garantie ne pourra dispenser Le Locataire du paiement, à leur date, des sommes dues au Bailleur et notamment, en fin de contrat, du paiement des derniers mois de loyer et charges.

**6. État des lieux**

**État des lieux à l’entrée du Locataire :**

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi et annexé au présent contrat.

État des lieux à la sortie du locataire

Une visite contradictoire des lieux sera effectuée lors du départ du Locataire, également en présence des deux parties, lesquelles établiront et signeront un état des lieux.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l’état des lieux d’entrée et l’état des lieux de sortie, ce en tenant compte de l’usure normale.

**État des lieux par huissier de justice :**

A défaut d’état des lieux établi contradictoirement entre les parties à l’entrée ou à la sortie du Locataire, il sera dressé par huissier de justice, à l’initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié (ou : les frais étant supportés par la partie qui aura empêché l’établissement de l’état des lieux contradictoire entre elles).

**7. Obligations générales des parties**

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que les parties s’engagent à respecter chacune en ce qui la concerne.

**7.1. Obligations du Bailleur**

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

* délivrer au Locataire les lieux loués en bon état d’usage et de réparations, ainsi que les équipements existants en bon état de fonctionnement,
* assurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués et, sans préjudice des dispositions de l’article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle,
* entretenir les locaux en état de servir à l’usage prévu par le présent contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l’entretien normal des lieux loués ; (observations : il est possible de mettre à la charge du preneur toutes les réparations, quelles qu’elles soient, y compris celles de l’article 606 du Code civil ou les réparations locatives et réparations d’entretien ; dans ce cas, il conviendra de rédiger la présente clause en fonction de ces éléments ; voir modèle de clauses dans document “contrat de bail commercial”),
* ne pas s’opposer aux aménagements réalisés par Le Locataire, sous réserve qu’ils ne constituent pas une transformation de la chose louée,
* communiquer au Locataire, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété portant sur la destination de l’immeuble, la jouissance et l’usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

**7.2. Obligations du Locataire**

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

1. **en cours de location :**

* payer le loyer, les charges récupérables et toute autre somme due aux termes convenus,
* tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges et plus généralement de l’exécution de l’ensemble des conditions du présent contrat,
* user paisiblement des lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat, (ajouter, en cas d’immeuble collectif) sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l’immeuble.

Il respectera en particulier, le cas échéant, les clauses du règlement de copropriété relatives à la destination de l’immeuble et à la jouissance et à l’usage des parties communes et privatives, ainsi que les décisions du syndicat de copropriété portant sur l’usage de l’immeuble.

Il s’engage, en outre, à respecter le règlement intérieur de l’immeuble, dont il déclare avoir pris connaissance :

* répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les lieux loués, dont il a la jouissance exclusive, à moins qu’il ne prouve qu’elles ont eu lieu par cas de faute majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d’un tiers qu’il n’a pas introduit dans les lieux loués,
* prendre à sa charge l’entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l’ensemble des réparations locatives,
* Les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure incomberont toutefois au Bailleur ; (observations : il est possible de mettre à la charge du preneur toutes les réparations, quelles qu’elles soient, y compris celles de l’article 606 du Code civil ou les réparations locatives et réparations d’entretien,
* Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d’amélioration des parties communes ou des parties privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l’entretien normal des lieux loués. (observations : supprimer cette dernière partie de phrase, si le preneur a toutes les réparations à sa charge ou la remplacer par la formule “ainsi que toutes les grosses réparations relevant de l’article 606 du Code civil”, si ces réparations restent à la charge du bailleur)
* Le Bailleur pourra ainsi exécuter toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d’aménagement quelles qu’en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution de loyer au profit du Locataire, lequel sera prévenu préalablement en cas de trouble de jouissance prolongé devant en résulter.
* Par dérogation à ce qui est stipulé dans l’alinéa précédent, en cas de grosses réparations nécessitant des travaux d’une durée de plus de 40 jours, le loyer sera, à l’expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont Le locataire aura été privé ;
* Ne pas transformer les lieux loués sans l’accord écrit du Bailleur ; à défaut d’accord, Le Bailleur pourra exiger du Locataire, lors de son départ, la remise en état des lieux loués ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une quelconque indemnité ; Le Bailleur pourra toutefois exiger la remise immédiate des lieux en l’état, aux frais du Locataire, lorsque les transformations effectuées mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux loués ;
* S’assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et d’en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du Bailleur, par la production d’une attestation de l’assureur ou de son représentant.
* A défaut, le présent contrat pourra être résilié en application de la clause résolutoire ;
* Laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants du Bailleur et toute personne mandatée par lui, sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour l’entretien, les réparations, ainsi que pour la sécurité et la salubrité des lieux loués ;
* Ne pas sous-louer les lieux donnés en location, sous aucun prétexte, même à titre gratuit.
* Ne pas céder, en tout ou partie, son droit au présent bail (ou : ne pas céder, en tout ou partie, son droit au présent bail, si ce n’est au successeur dans sa profession et avec l’accord exprès du Bailleur, en restant garant solidaire de son cessionnaire).

1. **pendant le délai de préavis :**

* payer le loyer et les charges pendant tout le délai de préavis, ce en cas de congé donné par lui,
* dès la notification du congé, autoriser la visite des lieux loués, en vue d’une nouvelle location, de la reprise ou de la vente des locaux. Les jours et horaires de visite seront définis par accord entre les parties.

1. **à son départ :**

* Justifier du paiement des taxes fiscales relatives aux lieux loués par la production des quittances correspondantes,
* Laisser les lieux loués entièrement vides et en état de propreté,
* Restituer les clés et accessoires au plus tard le jour de l’expiration du présent contrat.

**7.3. Tolérances**

Il est expressément convenu que toute tolérance du Bailleur concernant l’exécution de l’une quelconque des clauses du présent contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

**8. Clause résolutoire et clauses pénales**

En cas d’inexécution de l’une des clauses du présent contrat et notamment à défaut de paiement à son échéance de l’un des termes du loyer et accessoires, le bailleur se réserve le droit de résilier de plein droit le bail dont s’agit un mois après sommation de faire ou de cesser ou après commandement de payer demeuré sans effet visant la présente clause résolutoire. Le paiement ou l’exécution ou la cessation postérieure audit délai n’emportera pas impossibilité pour le bailleur d’exercer cette faculté de résiliation.

Le bénéfice de la clause résolutoire acquis au Bailleur, Le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. A défaut son expulsion, ainsi que celle de tout occupant, aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu’en cas de paiement par chèque ou prélèvement automatique, le loyer ne sera considéré comme réglé qu’après encaissement des sommes correspondantes, la clause résolutoire pouvant dès lors avoir plein effet en cas de défaut d’approvisionnement du compte bancaire ou postal du Locataire.

En outre, et sans qu’il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, Le Locataire s’engage formellement à respecter les clauses pénales suivantes :

* sans qu’il soit besoin d’une mise en demeure, par dérogation à l’article 1230 du Code civil, tout retard dans le paiement du loyer ou accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par Le Bailleur ; Le Locataire devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l’article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
* si Le Locataire, déchu de tout titre d’occupation, ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d’expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d’occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ce jusqu’à complet déménagement et restitution des clés, laquelle indemnité est destinée à dédommager Le Bailleur du préjudice consécutif à l’occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l’exercice de ses droits.

**9. Clés et accessoires remis**

*…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….*

**10. Solidarité et indivisibilité**

Pour l’exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées sous le terme “Le Locataire” ; le colocataire qui donnera congé restera ainsi notamment garant et répondant solidaire de celui demeurant dans les lieux loués, aux fins de garantir la bonne exécution du présent contrat et de ses suites.

**11. Enregistrement – Frais et honoraires**

Le présent contrat n’est soumis à enregistrement que si l’une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

Les honoraires de négociation et de rédaction du présent contrat seront payées directement et par moitié par chacune des parties au mandataire.

**12. Élection de domicile**

Les parties signataires font élection de domicile : Le bailleur en son domicile et le locataire dans les lieux loués.

**13. Documents annexés**

Sont et demeureront annexés au présent contrat, les documents suivants dont copie a été remise au Locataire qui le reconnaît :

* l’état des lieux établi lors de la remise des clés au Locataire,
* le règlement intérieur de l’immeuble,
* les extraits du règlement de copropriété relatifs à la destination de l’immeuble, la jouissance et l’usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

RAYES NULS :

* *……………………* mots
* *…………………….*lignes

Fait à *……………………*, le *………………*.

En…………………. exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

|  |  |
| --- | --- |
| LES BAILLEUR(S) Signature précédée de la mention manuscrite “lu et approuvé” | LOCATAIRE(S)  Signature précédée de la mention manuscrite “lu et approuvé” |