

MODELE DE BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI ou Monsieur et, ou, Madame (*dénomination sociale ou nom et prénom et adresse*)
ci-après dénommé " le bailleur ",
d'une part,

ET

Monsieur et, ou, Madame..... (*nom et prénom, ou raison sociale et adresse*)
ci-après dénommé " le preneur " ou " le locataire ",
d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Désignation et consistance des locaux loués : (*Décrire les locaux, leur situation*).

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux. Le locataire déclare que le bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant 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.

Art 1 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Art 2 : DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'exercice, par celui-ci, de la profession ... (*préciser la profession*), à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Article 3 : OCCUPATION – JOUISSANCE

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués;
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements nécessaires pour son activité réalisés par le locataire,
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. (*le cas échéant : En particulier, il s'engage à respecter les clauses prévues à cet égard par le règlement intérieur de l'immeuble et par le règlement de copropriété, dont il déclare avoir pris connaissance. Il s'engage également à respecter toutes les décisions, prises à compter de son entrée en jouissance, par l'assemblée générale des copropriétaires.*)
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

A TITRE INDICATIF : FORMULAIRES TYPES ET EXEMPLES DE COURRIERS PROCEDURES A SUIVRE

5. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
6. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans en avoir informé par écrit le propriétaire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
7. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire: incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
8. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assurera le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz,...) et en justifier à première demande du bailleur.
9. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du Code civil. si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.
10. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
11. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.
12. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
13. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués.

Article 4 : DURÉE

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de ans, qui commence à courir le pour se terminer le (selon la **Loi n° 89-1290 du 23 décembre 1986, art 57 A** : la durée du bail est au moins égale à 6 ans).

Article 5 : RENOUELEMENT DU CONTRAT - RÉSILIATION

Conformément à la **Loi n° 89-1290 du 23 décembre 1986, art 57 A, al 2 et 3**, six mois avant l'expiration du bail, chacune des parties peut notifier à l'autre son intention de ne pas reconduire le bail. **Sinon, il est renouvelé tacitement.**

Le contrat pourra en outre être **résilié** par lettre recommandée avec avis de réception :

- PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en respectant un délai de préavis de 6 mois à l'avance
 - PAR LE BAILLEUR, à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire 6 mois à l'avance.
- (**éventuellement** : et avec paiement de la somme de euros à titre d'indemnités d'éviction)

Article 7 : LOYER

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de € horstaxes, qui sera payable (choisir la formule : d'avance le premier jour de chaque mois, tous les 15 du mois en cours,).

Article 8 : RÉVISION

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de.... (choisir un indice de variation par exemple : la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE).

Article 9 : CHARGES

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à ... € par mois.

Article 10 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

Article 11 : DÉPÔT DE GARANTIE – CAUTION (article facultatif)

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera la somme de ... €, représentant deux mois de loyer en principal. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire.

Article 12 : CLAUSE RÉÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat ;

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Article 13 : 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 par le terme de " locataire ".

Article 14 : FRAIS

Les frais, y compris, le cas échéant, ceux de l'état des lieux établi par le ministère d'un huissier de justice, ainsi que ceux afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, seront partagés par moitié entre celui-ci et le bailleur. Ils seront acquittés en une seule fois au moment de la signature du contrat.

Article 15 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

FAIT A LE ENEXEMPLAIRES.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE