



105 boulevard Pereire - 75017 Paris
Tél : 01.44.43.47.00 - Fax : 01.47.23.58.94
<http://www.cdom75.fr>

CONTRAT-TYPE DE BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE :

- la Société

(Dénomination, adresse, dument représenté par...)

OU

M. ou Mme

.....
.....

(Nom, prénom, profession, adresse, statut marital)

Ci-après dénommé « le bailleur », d'une part ;

ET

- le Docteur, qualifié en, inscrit au
Tableau départemental de l'Ordre des médecins de sous le numéro et
sous le numéro RPPS : et exerçant à l'adresse suivante :

.....
.....

Ci-après dénommé « le preneur » ou « le locataire » d'autre part ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

Le bailleur loue au preneur les locaux ci-après désignés pour y exercer la profession de médecin.

Etant destiné à un usage exclusivement professionnel, le bail sera régi, en ce qui concerne sa durée et sa reconduction éventuelle, par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi du 6 juillet 1989 et, pour le surplus, par les stipulations du présent contrat, et s'il y a lieu, par les articles 1709 et suivants du Code civil.

Le bailleur doit préalablement vérifier que l'affectation professionnelle qu'il envisage de donner à son local n'est interdite ni par la Loi, ni par un éventuel règlement de copropriété.

Si le règlement de copropriété l'interdit, le bailleur ainsi que le locataire concluent le bail sous la condition suspensive de l'obtention de l'accord d'exercer dans l'immeuble par l'assemblée générale des copropriétaires, le cas échéant.

Article 1 : Désignation du bien loué

Les locaux sont situés au
.....
(Adresse, étage, escalier, appartement, n° lot)

Le locataire aura à sa disposition :

- Nombre de pièces :..... pour une surface totale de.....m²
- Un cabinet de toilette avec lavabo et WC.....m²
- Une cuisine.....m²
- Dépendance : (cave, place de stationnement, garage, autre)

Le locataire déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités. Il déclare également 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.

Le local est destiné exclusivement à l'exercice de la profession de médecin, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Le bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation en locaux professionnels.

Article 2 : Durée du bail

Le bail est consenti et accepté pour une durée deans¹ à compter du.....pour se terminer le

2.1. Tacite reconduction

À l'arrivée du terme et à défaut de congé, donné par l'une ou l'autre des parties, dans les formes prévues ci-après et au moins six mois avant ce terme, le présent bail sera reconduit tacitement pour la même période que la durée initiale.

¹ La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que le contrat de bail professionnel est obligatoirement conclu pour une durée minimale de six ans.

2.2. Résiliation du bail

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice :

- par le locataire à tout moment, en respectant un préavis de six mois ;
- par le bailleur à l'expiration du contrat en prévenant le locataire six mois à l'avance.

Si le congé est fait par lettre recommandée avec accusé de réception, c'est la date portée sur l'accusé de réception qui constitue la date de réception et fait courir le délai de six mois (article 669 du Code de procédure civile).

2.3. Droit de préemption en cas de vente

En cas de vente du logement à usage professionnel, le locataire bénéficie d'un droit de préemption, sauf en cas de vente entre parents jusqu'au 3^o degré.

3. Montant du loyer

Le présent contrat de bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de.....euros payable d'avance au domicile du bailleur.

Le loyer sera exigible le 1^{er} jour ouvré de chaque mois².

Le loyer est payable et exigible le 1^{er} jour ouvré de chaque mois et d'avance au domicile du bailleur.

Toute somme non réglée par le locataire à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal après commandement de payer resté sans effet jusqu'au jour du paiement effectif.

3.1. Révision du loyer

Le loyer fixé par le présent bail sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat, en fonction de l'indice trimestriel national du coût de la construction publié par l'INSEE.

Il est précisé que le montant du loyer de base fixé au présent contrat correspond à l'indice du 1^{er} trimestre de l'année qui est de

3.2. Charges

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, le locataire devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des impositions, tel que le tout est déterminé comme récupérable par décret.

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 ;

² Le jour de paiement peut être modifié d'un commun accord entre les parties.

- 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.

Le paiement de ces charges récupérables s'effectuera par provisions mensuelles d'un montant deeuros pour la première année.

Ces provisions s'ajoutent à chaque terme de loyer et sont exigibles avec ce terme.

Ces provisions seront réajustées annuellement en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.

La régularisation s'effectuera chaque année sur présentation d'un décompte par nature des charges que le bailleur devra adresser au locataire un mois avant la date fixée pour le paiement qui serait occasionné par cette régularisation.

3.3. Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie égal à mois de loyer en principal et charges, soit la somme de euros, sera versé au bailleur au jour de la remise des clés³.

Le bailleur donne au locataire quittance définitive.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le locataire du paiement des derniers loyers lorsque le bail se terminera, ceux-ci, ainsi que les charges, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances fixées par les présentes.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail et sera restitué au locataire dans un délai de deux mois à compter de la fin de jouissance, c'est-à-dire après déménagement et remise des clés, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur au titre des loyers, charges, taxes, réparations et indemnités de toute nature à l'expiration du bail et, dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour le locataire.

Toute somme retenue devra être justifiée par la production des factures afférentes aux travaux réalisés.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt.⁴

4- Diagnostics

4.1 Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 ainsi qu'aux articles R.125-23 et suivants du code de l'environnement, lorsque l'immeuble dont dépendent les locaux objets du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, le Bailleur en informe le Preneur.

De même, en application des articles L.125-2 du code des assurances, lorsque l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité

³ Le dépôt de garantie est fixé librement par les parties contractantes mais est en principe égal à deux mois de loyers hors charges.

⁴ Les parties peuvent opter pour un dépôt de garantie productif d'intérêt, dans ce cas, il conviendra de préciser le taux d'intérêt.

d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, le Bailleur en informe le Preneur.

Le dossier doit être tenu par le propriétaire à la disposition du locataire et établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location.

4.2 Amiante

Conformément aux dispositions de l'article R1334-29-5 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini aux articles R.1334-26 et suivants du code de la santé publique, la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit code étant tenu par le propriétaire à la disposition du locataire.

Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

4.3 Constat de risque d'exposition au plomb

Lorsque l'immeuble a été construit après le 1er janvier 1949, il n'y a pas lieu d'annexer au contrat un état du risque d'exposition au plomb, ni d'en communiquer un au locataire lors du renouvellement du bail.

Lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949 (pour les contrats de location conclus après le 12 août 2008), un constat de risque d'exposition au plomb de la partie des locaux affectée à l'habitation est annexé au présent contrat. Il est établi conformément aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

4.4 Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'Habitation, il est communiqué au preneur le diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

5. Conditions d'occupation du bien loué

5.1 Etat des lieux

Un état des lieux sera établi en présence de chacune des parties ou de leurs représentants habilités lors de la remise des clés au preneur et sera annexé au présent contrat.

De même, en fin de contrat, lors de la restitution des clés au propriétaire, un état des lieux de sortie sera dressé dans les mêmes conditions entre les parties.

À défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée, le locataire sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

5.2 Obligations du preneur

Le preneur s'engage à :

- Payer le loyer, acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge, ainsi que toutes prestations diverses.
- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.

- Répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance, 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 les lieux loués.
- Prendre à sa charge exclusive l'entretien courant des lieux loués et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vices de constructions, cas fortuit ou force majeure.
- 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.
- 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 2e et 3e alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
- Ne pas transformer, sans l'accord écrit du bailleur, les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements tels qu'ils étaient au départ ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger, en cours de bail, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux loués.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble affiché dans les parties communes des immeubles collectifs ; se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur, en vertu des décisions d'assemblées générales de copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire : explosions, incendie, dégâts des eaux, risques locatifs, recours des voisins, etc., et en justifier lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur, ou de son représentant, par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assurance.
- Laisser visiter les lieux loués, dans le respect du secret professionnel, et en tout état de cause sans perturber les consultations :
 - pour la surveillance et la vérification de leur entretien, ainsi que de toutes installations communes ou privées, une fois par an et chaque fois que la nécessité s'en imposera mais seulement pendant les jours ouvrables, sauf cas d'urgence ;
 - en vue de la vente ou de la location, deux heures par jours ouvrés, par accord entre les parties et à défaut d'accord entre 17 heures et 19 heures, sauf les dimanches et jours fériés.

5.3 Obligations du bailleur

Conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur s'engage à :

- Délivrer au preneur la chose louée ;
- Entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- En faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

Le bailleur s'engage également à :

- Délivrer au preneur les locaux loués en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

- Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- Faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande ;
- Lors du départ du médecin-locataire, quelle qu'en soit la cause, ne pas louer le local sus-désigné à un confrère de la même discipline ;
- Ne pas s'opposer à ce que le médecin-locataire se fasse remplacer dans les règles prévues par les dispositions de l'article R.4127-85 du Code de la santé publique ;

5.4 Sous-location et cession

Toute sous-location, totale ou partielle devra préalablement fait l'objet d'un consentement express et écrit du « bailleur ».⁵

Le « locataire » ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et écrite du « bailleur ».

5.5 Clauses résolutoires

Le présent contrat sera résilié automatiquement et de plein droit, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause dans les cas suivants :

- En cas d'infraction du locataire à l'une des clauses du présent bail,
- A défaut d'assurance contre les risques locatifs,
- En cas de non versement du dépôt de garantie prévu au contrat,
- En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment la violation de la destination des locaux loués prévue au contrat,
- En cas de non-paiement à la date exigible d'un loyer ou du montant des charges récupérables prévue au contrat à l'article 3.

5.6 Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront, pour tous ses ayants-cause et ayants-droit – notamment pour ses héritiers, en cas de décès – et pour toutes personnes tenues au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait supporté par ceux à qui elles seraient faites.

⁵ Les parties peuvent prévoir une clause d'autorisation de sous-location et cession dans le présent contrat. Par exemple : « Le bailleur autorise le preneur à sous-louer et céder le contrat de bail ».

5.7 Avenants

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, pourront faire l'objet d'un avenant annexé au présent contrat.

6. Clauses particulières à l'exercice de la profession de médecin

Le ou les contractant(s) médecin(s) demeure(nt) entièrement soumis aux principes formulés par le Code de déontologie médicale.

6.1 Indépendance professionnelle

Ainsi, le médecin exerce sa profession en pleine indépendance, selon les dispositions de l'article R.4127-5 du code de la santé publique.

Le médecin conserve sa clientèle propre dont il percevra directement et pour son compte les honoraires. Il devra se garder de toute mesure qui entrave le libre choix du médecin par le malade.

Les dispositions contractuelles incompatibles avec les règles de la profession ou susceptibles de priver les médecins de leur indépendance professionnelle les rendent passibles de sanctions disciplinaires prévues par l'article L.4124-6 du code de la santé publique.

6.2 Secret professionnel

Les deux parties s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le respect du secret professionnel conformément aux articles R.4127-4 du code de la santé publique et 226-13 du code pénal notamment en ce qui concerne :

- L'isolation acoustique des locaux de consultation,
- La conservation des dossiers médicaux,
- L'ouverture du courrier par un personnel désigné par le(s) médecin(s), informé de ses obligations en matière de secret professionnel.

6.3 Pose d'une plaque professionnelle

Le médecin peut apposer sa plaque professionnelle à la porte du local loué conformément à l'article R.4127-81 du code de la santé publique.

L'apposition des plaques professionnelles devra être effectuée en conformité aux usages de l'immeuble, et s'il y a lieu, avec l'accord de la copropriété.

En cas de départ, le bailleur mettra tout œuvre -notamment auprès de la copropriété- pour que le médecin puisse laisser une plaque, indiquant sa nouvelle adresse d'exercice, pendant une période de 6 mois.

7. Règlements des litiges

En cas de difficultés soulevées par l'exécution ou l'interprétation du présent contrat, les parties s'engagent préalablement à toute action contentieuse à rechercher la conciliation au besoin par l'intermédiaire du conseil départemental de l'Ordre des Médecins, conformément à l'article R.4127-56 du code de la santé publique.

En cas de non-conciliation, les conflits portant sur le bail professionnel seront soumis au tribunal compétent.

8. Communication du présent contrat au Conseil départemental

Conformément aux dispositions de l'article L.4113-9 du code de la santé publique, ce contrat ou tout avenant sera communiqué au conseil départemental de l'Ordre au plus tard un mois après signature, par une des parties désignée préalablement.

Les parties affirment sur l'honneur n'avoir passé aucune contre-lettre ou avenant relatif au présent contrat qui ne soit soumis au conseil départemental de l'ordre des médecins.

Fait à, le.....

En.....exemplaires⁶.

Le bailleur

*Signature précédée de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »*

Le preneur

*Signature précédée de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »*

⁶ Le contrat doit être fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties.