

**QIIRO vous propose des modèles de documents juridiques éprouvés, à jour des dernières réformes et règlementations en vigueur. Néanmoins, nos modèles restent généraux et nécessitent d’être adaptés.**

**En cas de doute sur la rédaction ou les conséquences juridiques de l’un de nos modèles de documents, nous vous recommandons l’accompagnement par un professionnel du droit.**

Contrat de bail professionnel

Entre les soussignés :

* *Pour les personnes physiques :*

Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, né(e) *(date)* à *(lieu)*, demeurant à *(adresse complète)*, de nationalité *(préciser la nationalité)*, exerçant la profession *(préciser la profession)*, *le cas échéant :* immatriculé(e) au Registre du commerce et des sociétés de *ou*au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation),*célibataire*ou* marié(e) le *(date)* à la mairie de *(ville)*sous le régime de *(préciser le régime)*, *le cas échéant :* aux termes d’un contrat de mariage passé devant Maître *(Nom)*, notaire à *(ville)*, le *(date)*.

* *Pour les personnes morales :*

La société ou l’entreprise individuelle *(nom de la société ou de l’entreprise individuelle et forme sociale, exemple : SA, SARL, SASU...*), au capital de *(montant du capital social)* euros, dont le siège social est situé (*adresse du siège social*), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *ou*au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation)*.

***Option 1. -***Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*demeurant *(adresse)* *ou*domicilié(e) audit siège.

***Option 2. -*** Représentée par Monsieur *ou* Madame *(Monsieur ou Madame Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, en qualité de *(qualité du représentant, exemple : président, directeur, gérant…),*spécialement habilité(e) aux fins des présentes en vertu de *(préciser la nature et la date de l’acte d’habilitation, à joindre en annexe éventuellement).*

Ci-après désigné(e) “ **Le Bailleur**”,

d'une part,

Et,

* *Pour les personnes physiques :*

Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, né(e) *(date)* à *(lieu)*, demeurant à *(adresse complète)*, de nationalité *(préciser la nationalité)*, exerçant la profession *(préciser la profession)*, *le cas échéant :* immatriculé(e) au Registre du commerce et des sociétés de *ou*au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation),*célibataire*ou* marié(e) le *(date)* à la mairie de *(ville)*sous le régime de *(préciser le régime)*, *le cas échéant :* aux termes d’un contrat de mariage passé devant Maître *(Nom)*, notaire à *(ville)*, le *(date)*.

* *Pour les personnes morales :*

La société ou l’entreprise individuelle *(nom de la société ou de l’entreprise individuelle et forme sociale, exemple : SA, SARL, SASU...*), au capital de *(montant du capital social)* euros, dont le siège social est situé (*adresse du siège social*), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de *ou*au Répertoire des métiers de (*lieu d'immatriculation*) sous le numéro *(numéro d’immatriculation)*.

***Option 1. -***Prise en la personne de son représentant légal, Monsieur *ou* Madame *(Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*demeurant *(adresse)* *ou*domicilié(e) audit siège.

***Option 2. -*** Représentée par Monsieur *ou* Madame *(Monsieur ou Madame Nom, Prénoms, le cas échéant indiquer le nom de jeune fille)*, en qualité de *(qualité du représentant, exemple : président, directeur, gérant…),*spécialement habilité(e) aux fins des présentes en vertu de *(préciser la nature et la date de l’acte d’habilitation, à joindre en annexe éventuellement).*

Ci-après désigné(e) “ **Le Preneur**”,

d'autre part,

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

**Section I - Objet du contrat**

**Article 1 - Bail professionnel**

Le Bailleur donne à bail par les présentes, à titre professionnel, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après, aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil et aux stipulations ci-après.

**Section II - Désignation et destination des locaux loués**

**Article 2 - Désignation des locaux loués**

**2.1. Adresse**

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés : *(Désigner les locaux en question, et l’adresse complète)*.

Le Preneur déclare accepter lesdits locaux dans l’état où ils se trouvent, sans recours d’aucune sorte contre le Bailleur. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

**2.2. Description des locaux**

Le Bailler donne à bail au Preneur, qui accepte les locaux, dont la description suit : *(Décrire les locaux en question)*.

Superficie totale : *(Préciser la superficie)*m2.

Équipements présents dans la location : *(Préciser les équipements)*.

**2.3. Destination des locaux loués**

Les locaux, objets du présent bail, sont exclusivement destinés à l’usage professionnel, à l’exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur exercera dans les lieux loués la profession suivante : *(Préciser l'activité professionnelle)*, à l'exclusion de toute autre activité.

Le Preneur ne pourra modifier cet usage ou y adjoindre une autre activité, sans l’accord préalable du Bailleur.

**Section III - Durée**

**Article 3 - Durée du bail**

Le présent bail professionnel est consenti et accepté pour une durée de *(Préciser la durée du bail)* années, commençant à courir à compter du *(Préciser la date de début du bail)* pour se terminer le *(Préciser la date de fin du bail)*.

Il pourra être reconduit dans les conditions relatées à l'article 15 des présentes.

**Article 4 - Congé en cours de bail**

**4.1.**Le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

**4.2.** Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article 14 des présentes.

**Section IV - Loyers et charges**

**Article 5 - Loyer**

**5.1. Montant et paiement**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer *(mensuel ou trimestriel ou annuel : préciser cette modalité ainsi que le montant HT)* Euros hors charges, que le Preneur s’oblige à payer au bailleur le *(Préciser la date de paiement)*de chaque mois, pendant toute la durée du bail.

*Éventuellement : préciser que chaque terme du loyer sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d’exigibilité du loyer.*

Le paiement du premier terme du loyer doit avoir le lieu lors de la remise des clés le *(Préciser la date de paiement du premier terme)*.

*Éventuellement : préciser que si le bail commence à une date autre que le premier jour d’un mois, il sera calculé prorata temporis.*

*Éventuellement : préciser qu’il est expressément convenu entre les parties que tout loyer non payé à son échéance sera, en vertu de l'article 1231-5 du Code civil, majoré de (Précisez le taux d’intérêt des pénalités de retard) %, à titre de clause pénale, et ce, (Précisez le nombre de jours après mise en demeure) jours après envoi par le Bailleur d'une mise en demeure restée sans effet.*

Le Bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au Preneur qui en fait la demande.

**5.2. Révision du loyer**

Le loyer ci-dessus stipulé pourra être révisé au moins tous les trois ans révolus en fonction de la valeur locative des locaux loués, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

L'indice de référence sera le dernier publié à la date du présent bail *(ou toute autre date de référence à préciser).*

**Article 6 - Charges**

**6.1. Charges proprement dites**

En sus du loyer, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges", et notamment : *(Lister les dépenses à la charge du Preneur et les conditions)*.

Lesdites charges feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps et dans les mêmes conditions que le loyer et d'une régularisation annuelle à la date du *(Préciser la date de provision)*.

A cette dernière date, le Bailleur s'oblige à communiquer au Preneur tous justificatifs établissant la nature et le montant desdites charges.

La provision périodique est fixée actuellement à *(Préciser le montant de la provision)* euros.

Le Preneur acquittera en outre directement toutes consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le Bailleur puisse être tenu responsable des impayés.

**6.2. Impôts et taxes**

Le Preneur remboursera au Bailleur, sous réserve que ce dernier lui communique tous justificatifs de leur paiement, l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, notamment :

* La taxe de balayage ;
* La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

*S’il y a lieu :*

* *Le droit de bail ;*
* *La taxe additionnelle.*

Le Preneur acquittera directement ses impôts personnels relatifs à l'occupation des locaux loués afin que le Bailleur ne puisse être inquiété ou poursuivi à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur, sur simple demande de ce dernier, tous justificatifs du paiement desdits impôts.

Le Bailleur conserve à sa seule charge les impôts et taxes dont il est le redevable en tant que propriétaire.

**Section V - Conditions générales**

**Article 7 - Occupation – Jouissance**

**7.1. Jouissance**

Le Bailleur s'oblige à délivrer au Preneur les locaux et ses équipements en bon état d'usage et de réparation.

Il assure au Preneur la jouissance paisible des locaux et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux.

La jouissance des locaux aura lieu à compter du *(Préciser la date d’entrée en jouissance)*, les locaux devant à cette date être libres de toute location ou occupation quelconque.

Le Preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article 3 des présentes.

Il devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

*Éventuellement, en cas de copropriété : Le Preneur s'oblige à respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que les instructions du syndic.*

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délais.

**7.2. Exploitation personnelle**

Le Preneur s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. Il devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués.

Il s'interdit de concéder directement ou indirectement la jouissance de tout ou partie des locaux loués à des tiers, sous quelque prétexte que ce soit.

Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

**7.3. Visites**

Le Preneur s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux loués, durant les heures ouvrables, le Bailleur et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé par écrit *(Préciser le délai)* jours avant toutes visites.

**Article 8 - État des lieux - Entretien - Réparations**

**8.1. État des lieux**

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, c'est à dire aux normes de sécurité et d'hygiène.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au Preneur.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

**8.2. Entretien et réparations**

Le Preneur sera tenu pendant toute la durée du bail de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le Preneur devra notamment :

* Entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;

* Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;

* Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Demeurent à la charge du Bailleur, les grosses réparations visées à l'article 606 du même code.

**Article 9 - Travaux**

**9.1. Travaux réalisés à l'initiative du Preneur**

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Tous aménagements ou constructions nouvelles reviendront en fin de bail au Bailleur, sans que le Preneur ne puisse exiger une quelconque indemnisation.

Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d’équipement intéressant les parties communes, ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic.

Tous travaux de nature à transformer la chose louée ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger du Preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

**9.2. Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur**

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer, quelle qu'en soient l’importance et la durée, même si elle excède quarante jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles à l'immeuble, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité ni de diminution de loyer, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

**Article 10 - Assurances - Responsabilité**

**10.1. Assurances**

Le Preneur doit s’assurer auprès d’une compagnie contre l’incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au Bailleur chaque année de la validité de la police d’assurance par une attestation de ladite Compagnie d’Assurance.

Les polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

**10.2. Responsabilité**

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

**Article 11 - Sous-location - Cession**

**11.1. Sous-location**

Toute sous-location, totale ou partielle, à quelque titre que ce soit est interdite, sauf autorisation écrite et préalable du Bailleur.

**11.2. Cession**

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à son successeur dans son activité professionnelle.

Il s'oblige à communiquer au Bailleur, *(Préciser le délai)* mois avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité libérale, l'identité et adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur.

**Article 12 - Dépôt de garantie**

*Il faut choisir l’une des deux clauses suivantes, selon si vous voulez qu’il y ait un dépôt de garantie ou non.*

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse ce jour au Bailleur la somme de *(Préciser le montant du dépôt de garantie)* Euros à titre de dépôt de garantie.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du Preneur.

Ce dépôt de garantie sera remboursable au Preneur après son départ à la remise des clés, sous réserve qu'il est accompli toutes ses obligations issues du présent contrat, notamment exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

*Ou :*

Les parties au présent bail confirment qu’aucune garantie financière n’est demandée par le Bailleur au Preneur.

Le bail est souscrit sans qu’une somme d’argent soit versée au Bailleur par le Preneur à titre de dépôt de garantie et sans que le Preneur ait remis au Bailleur un acte de cautionnement.

**Section VI - Extinction - renouvellement du bail**

**Article 13 - Résiliation du contrat en cours de bail**

**13.1. Clause résolutoire**

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail *(Préciser le nombre de jours après mise en demeure)* jours après une mise en demeure restée sans effet, sans qu’il soit besoin de former une demande en justice.

Si le Preneur ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du Preneur.

**13.2. Résiliation**

Le Preneur pourra résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 4 des présentes.

**Article 14 - Congé en fin de bail**

A la fin du bail, le Bailleur ou le Preneur peuvent donner congé à l’expiration du présent contrat, sous réserve du respect d’un préavis d’au moins six mois avant l'échéance du présent contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

**Article 15 - Reconduction du bail**

A défaut de tout congé donné par l'une ou l'autre des parties, ledit contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyer, clauses et conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

**Section VII - Divers**

**Article 16 - Élection de domicile**

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, y compris la signification de tous les actes, le Preneur fait élection de domicile *(Préciser l'adresse complète)* et le Bailleur *(Préciser l'adresse complète)*.

**Article 17 - Frais**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Preneur qui s’y oblige.

Fait à *(Précisez la ville de signature du contrat)*

Le *(Précisez la date de signature du contrat)*

En*(Précisez le nombre d'exemplaires du contrat produits)* exemplaires.

**Le Bailleur Le Preneur**

*Signature Signature*