

CONVENTION DE BAIL

Entre :

Ci-après dénommé "le bailleur",

Et :

Ci-après dénommé "le preneur",

Il a été convenu et stipulé ce qui suit :

Article 1

Le premier nommé donne en location par la présente au second nommé qui accepte, et pour une durée d'occupation de... journée indivisible par semaine (... heures), un local non équipé à usage de cabinet de consultations médicales situé...

Article 2

Le bien est loué pour une période minimale de ..., tacitement renouvelable, prenant cours le... Les parties conviennent toutefois que durant les douze premiers mois de location, elles auront le droit de résilier le présent bail moyennant un préavis de 30 jours francs donné par pli recommandé à la poste, la première période de douze mois étant assimilée à une période d'essai.

Article 3

Le présent bail est consenti et accepté moyennant paiement d'un loyer mensuel de... euros payable par anticipation le premier de chaque mois et, pour la première fois le ... au compte bancaire n°...

Ce loyer correspond à une occupation de ... journée par semaine, quatre semaines par mois. Toute occupation complémentaire justifiera un complément de loyer d'un import de ... par période indivisible d'occupation complémentaire de quatre heures.

Article 4

Le montant du loyer est fixé en considération de l'index des prix de détail du mois de ... , non encore connu à ce jour.

Il sera adapté proportionnellement, selon la formule légale, une fois l'an et pour la première fois le jour anniversaire du présent bail.

Article 5

Le preneur, soussigné de seconde part, s'engage à payer ses redevances d'abonnement d'électricité et téléphone ainsi que la location des compteurs à dater de la date de mise en vigueur. Il s'engage à payer sa quote-part dans les charges d'occupation soit les frais de nettoyage, de consommation d'eau et d'électricité des communs. Cette quote-part est

représentée par le montant des communs divisée par le nombre de médecins.

Au jour de la première prise de possession des lieux loués, le preneur règlera au propriétaire une provision mensuelle de ... à valoir sur ces charges. Cette provision pourra être adaptée en fonction des nécessités des locaux.

Article 6

L'immeuble est loué à usage exclusif de cabinet médical, le preneur s'interdisant d'en changer la destination.

Il appartient au preneur de prendre toutes dispositions utiles aux fins d'assurer dans les lieux loués le respect des normes usuelles de l'exercice de la profession médicale (tant en ce qui concerne la conformité de l'exercice de la profession avec les règles édictées par l'Ordre professionnel qu'au niveau de l'hygiène, de la prophylaxie, de la sécurité des instruments utilisés et des documents médicaux) ainsi que la sécurité, entendue au sens le plus large, de l'immeuble et des personnes qui y séjournent et résident.

Article 7

Il sera établi entre parties, au plus tard 24 heures avant la prise d'effet du présent bail, un état des lieux décrivant l'état actuel de ceux-ci ainsi que les réparations mises conventionnellement à charge, en fournitures et main d'oeuvre, du preneur.

Le preneur s'engage à jouir du bien en "bon père de famille", à l'entretenir et à le rendre à la fin du bail, dans le même état que celui où il l'a reçu, sauf les dégradations et l'usure résultant d'un usage locatif normal.

Article 8

Outre ce qui est dit ci-avant, le preneur aura la charge de toutes les réparations locatives généralement quelconques qui deviendraient nécessaires à la bonne exécution des obligations contractuelles.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de tout accident ou détérioration qui surviendrait à l'immeuble et dont il aurait connaissance.

En tout état de cause, le preneur souffrira les grosses réparations et les travaux d'entretien qui viendraient à incomber, ultérieurement, au bailleur. Le preneur ne pourra, par dérogation aux dispositions de l'article 1726 du Code Civil, réclamer quelque indemnité que ce soit au réduction de loyer généralement quelconque de ce chef.

Le preneur fera rétablir le libre écoulement des égoûts qui viendraient à être bouchés. Il préservera les tuyaux d'eau et de décharge, les robinets, les W.C., ainsi que les compteurs à eau et à gaz contre le gel.

Article 9

A peine de résiliation du bail, le preneur s'engage à garnir les lieux loués d'un mobilier suffisant pour garantir le paiement de six mensualités de loyer.

Article 10

Le preneur s'engage également à assurer le mobilier de l'immeuble loué contre l'incendie, les

risques locatifs, les bris de glace, les dégâts des eaux, et ce auprès d'une compagnie ayant reçu, le cas échéant, l'assentiment du bailleur.

Article 11

Le preneur s'engage à n'apporter aucune modification aux lieux loués sans y être autorisé par écrit par le bailleur. Les travaux de décoration largement considérés ne sont pas des modifications ou des transformations.

Article 12

Le preneur s'engage à verser avant l'entrée en jouissance une caution locative d'un import correspondant à trois mensualités de loyer. Cette caution sera placée, en application des dispositions légales, sur un compte bancaire ouvert au nom du preneur, une clause bénéficiaire étant toutefois stipulée au profit du bailleur selon les formules bancaires habituelles.

Article 13

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux loués deux fois par an après en avoir averti au préalable le preneur et pris accord avec lui sur la date de ladite visite.

Article 14

Le preneur ne peut céder le présent bail ni sous-louer le bien donné en location sans accord écrit du bailleur qui ne pourra toutefois le refuser que pour des raisons pertinentes.

Aux heures de non-utilisation du cabinet médical le bailleur conserve sa liberté de contracter en des termes similaires à ceux de la présente avec d'autres médecins, sans que le preneur puisse exiger une quelconque indemnité de ce chef.

Article 15

En cas de mise en vente de l'immeuble et pendant une durée de trois ans au maximum, de même que le début du troisième mois précédant l'expiration du bail, le preneur devra laisser apposer sur l'immeuble les affiches annonçant la mise en vente ou en location. Il devra aussi autoriser la visite de l'immeuble en toutes ses parties par les amateurs sous leur conduite ou celle d'un membre de leur famille ou d'une personne désignée par eux à raison de deux séances de deux heures par semaine; les jours et heures étant fixés au moment voulu de commun accord des parties.

Article 16

En cas de manquement grave de l'une des parties aux obligations et notamment à défaut d'un terme de loyer dans les trente jours de son échéance, l'autre partie aura le droit, après mise en demeure par lettre recommandée et respect d'un délai de huit jours francs à la date du dépôt de cette lettre à la poste, de résilier la présente convention à la date de son choix sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 17

Chacune des parties s'engage à n'invoquer l'accord tacite de l'autre sur quelque point que ce soit et en quelques circonstances.

Article 18

Pour les cas non prévus au présent bail, les parties s'en réfèrent expressément à la loi, aux règlements et autres usages locaux dans cet ordre.

Le bailleur s'engage en outre à veiller à ce qu'une même spécialité médicale ne soit représentée plus d'une fois au sein de l'immeuble lui appartenant.

Article 19

Les parties pourront toujours, de commun accord, convenir d'une dérogation ou modification à telle clause du présent bail qu'il leur plaira, sans que cela ait pour effet de détruire d'autres clauses du bail.

Article 20

L'enregistrement de la présente convention aura lieu à la demande et aux frais de la partie la plus diligente.

Fait à

En exemplaires