

# BAIL A LOYER POUR CABINET MEDICAL

Edité par la Fédération des médecins suisses FMH

Edition 1992/1.1

**Propriétaire:**

**Locataire:**

---

**Immeuble:**

**Chose louée** (selon plans ci-joints\*, équipement standard selon feuille séparée\*):

**Places de stationnement:**

**Pour utilisation en commun:**

---

**Début du bail:**

**Délai de résiliation:**

**Termes de résiliation:**

**Durée fixe du contrat:**

**résiliable la première fois pour la date du:**

---

**Loyer**

par mois, par trimestre,  
par semestre \*

Loyer net

Fr.

Charges

Chauffage

à conto / à forfait\*

Fr.

Eau chaude

à conto / à forfait\*

Fr.

\_\_\_\_\_

à conto / à forfait\*

Fr.

\_\_\_\_\_

à conto / à forfait\*

Fr.

\_\_\_\_\_

à conto / à forfait\*

Fr.

=====

Payable à l'avance, le premier du mois / du trimestre / du semestre\*

\* biffer ce qui ne convient pas

1. Sûreté
- Si le preneur fournit une sûreté en argent ou en papiers-valeurs, le bailleur doit la déposer auprès d'une banque sur un carnet d'épargne ou un compte de dépôt au nom du preneur; le montant consigné porte intérêt au taux de rétribution pratiqué par la banque cantonale locale pour les carnets d'épargne.
2. Adaptation du loyer et des charges et autres modifications apportées au contrat
- Le bailleur peut, en cas de contrats non indexés, augmenter le loyer ou les charges ou modifier d'autres conditions du bail avec effet dès le prochain terme de résiliation. Il doit communiquer et motiver sa décision au preneur - sans menace de résiliation - au moyen de la formule officielle, au moins dix jours avant que le délai de résiliation ne commence à courir.
- Les contrats prévoyant une durée ferme d'au moins cinq ans sont réputés sujets à indexation (indice suisse des prix à la consommation, ISPC). Chacune des parties a le droit d'exiger une adaptation du loyer selon la formule suivante:
- $$\frac{\text{loyer initial} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice à la conclusion du contrat}} = \text{nouveau loyer}$$
- Les adaptations de loyer peuvent avoir lieu après une année, chaque fois à la fin d'une année civile, et doivent être communiquées au moyen de la formule officielle et être motivées.
3. Décompte des charges
- Si le preneur ne paie pas directement les charges convenues et que le contrat ne mentionne pas de forfaits, un décompte des frais de chauffage et autres charges éventuelles doit être établi une fois par année au jour de référence consacré par l'usage local. Le décompte est adressé au preneur jusqu'à la fin de l'année courante.
- Le décompte des charges et le solde exigible qui en résulte sont réputés reconnus par le preneur s'il ne les révoque ou ne les conteste par lettre recommandée au bailleur ou à l'office de conciliation dans un délai de 30 jours à compter de la date de réception. Pendant ce délai, le bailleur accorde au preneur le droit de consulter l'original des pièces justificatives s'y rapportant.
4. Remise de la chose louée
- Si les défauts de la chose louée n'ont pas été consignés dans une liste séparée et annoncés par lettre recommandée au bailleur dans le délai d'un mois après l'entrée du bail, la chose louée est censée avoir été reprise conformément au contrat et sans défauts.
- Si un état des lieux a été dressé à la sortie du précédent locataire, le bailleur doit, à la demande du preneur, le lui présenter pour examen au moment de la remise de l'objet.
5. Entretien de la chose louée
- Toutes les petites réparations qui ne dépassent pas Fr. 150.-- chacune, sont à la charge du preneur. Sont à la charge du preneur sans tenir compte de cette limite, la réparation et le remplacement de:
- serrures, charnières et sonnettes
  - prises et commutateurs des installations électriques
  - robinets
  - obstruction des installations sanitaires
  - vitres défectueuses ou brisées (à l'exception des fissures de tension)

- .....
- .....
- .....

Le preneur est tenu de faire exécuter sans délai et selon les règles de l'art les réparations qui sont à sa charge.

Afin d'éviter une extension des dégâts, le preneur doit annoncer immédiatement au bailleur les réparations qui n'incombent pas au locataire. S'il néglige de le faire, il répond des conséquences. En cas d'urgence, le preneur est en outre tenu de prendre les mesures indispensables pour éviter ou atténuer les dégâts.

Si les défauts dont la suppression n'incombe pas au preneur et signalés par écrit au bailleur n'ont pas été réparés dans le délai raisonnable qu'il a fixé, le preneur est en droit de faire exécuter ces travaux aux frais du bailleur, pour autant qu'il ne s'agisse pas de défauts dont la gravité met en cause la chose louée. Sont au demeurant applicables les dispositions des articles 259a ss. du Code des obligations.

6. Rénovations et transformations de la chose louée
- Le preneur n'a le droit d'apporter des transformations à la chose louée que moyennant l'accord exprès du bailleur donné par écrit. Sous réserve de stipulation contraire, le bailleur n'est pas en droit d'exiger à la fin du bail la restitution de l'état antérieur des lieux.

Si la chose louée présente à la fin du bail une plus-value considérable en raison de rénovations ou transformations qu'il a apportées avec l'autorisation du bailleur, le preneur peut réclamer une indemnité à ce titre.

Le montant de l'indemnité sera généralement fixé sur accord mutuel avant le début des travaux d'architecture et installations désirés par le preneur. Sauf stipulation contraire, ce montant est dégressif et exigible à la fin du bail. On prend comme base de calcul la totalité des coûts effectifs de rénovations et transformations. Sont valables en priorité les normes d'amortissement des directives de l'Union suisse des propriétaires fonciers et, là où rien n'est prévu, les taux en usage dans la branche.

Le locataire est en droit de céder à un éventuel successeur ses investissements en travaux de rénovations et transformations. Dans ce cas, le bailleur est totalement libéré de son obligation de dédommagement.

7. Plaque du cabinet médical et boîte à lettres
- Le preneur a le droit d'apposer (à ses frais) à la porte de son cabinet médical une plaque conforme à l'usage local et d'installer une boîte à lettres personnelle.

8. Sous-location
- Le preneur peut, sur autorisation du bailleur, sous-louer l'objet, entièrement ou en partie. Le bailleur ne peut refuser cette autorisation que sur la base des motifs invoqués à l'art. 262 du Code des obligations.

9. Droit d'exclusivité
- Le bailleur s'engage à ne pas conclure avec des médecins de la même discipline d'autres contrats de bail pour des locaux de cabinet

médical situés dans le même immeuble.

10. Droit de visite du bailleur Sur préavis de 24 heures, le bailleur ou son remplaçant est en droit de visiter la chose louée si cela est nécessaire pour préserver son bien ou en vue d'entreprendre des réparations qui lui incombent ou des travaux d'installation. Sauf cas d'urgence, cette visite ne peut avoir lieu qu'en présence du preneur.
11. Cession Sur autorisation écrite du bailleur, le preneur peut céder le bail à untiers. Le bailleur ne peut refuser son autorisation que sur la base d'un motif valable (art. 263 du Code des obligations).
12. Résiliation extraordinaire du contrat de bail Le preneur ou ses ayants cause peuvent résilier le contrat de bail malgré les délais et termes contractuels de résiliation et sans égard à la durée minimale du bail convenue
- si une invalidité ou une maladie grave empêchent le détenteur du cabinet médical de poursuivre son activité: moyennant préavis de six mois pour n'importe quelle date;
  - en cas de décès: sans dédommagement, moyennant préavis de trois mois pour n'importe quelle date;
  - si le preneur présente un successeur valable, disposé à reprendre le bail à loyer aux mêmes conditions: sans égard aux délais ou termes de résiliation; le preneur est alors libéré de ses obligations à partir de la date du nouveau bail.
- Lorsque le bail est fait pour cinq années ou plus, le preneur a le droit de résilier le bail sans dédommagement, pour la fin de la troisième année de contrat, moyennant un préavis de six mois.
13. Option Le preneur a le droit de prolonger deux fois de cinq ans, aux mêmes conditions, le bail conclu pour une durée fixe. Ce droit est considéré comme exercé si le preneur n'y a pas renoncé par avis écrit notifié six mois avant l'échéance de la durée fixe.
14. Restitution de la chose louée Les parties conviennent à temps du moment et de la manière d'effectuer la restitution; celle-ci doit avoir lieu au plus tard le dernier jour du bail à 14 heures.
- La chose louée doit être restituée en parfait état de propreté et d'entretien, avec toutes les clés. Les clés manquantes doivent être remplacées par le preneur à ses frais. S'il s'agit d'un système de serrures de sécurité, le remplacement des serrures et des clés peut être mis à la charge du preneur.
- Sauf défauts constatés par liste séparée (procès-verbal de remise) ou défauts cachés signalés par lettre recommandée au preneur dans le délai d'un mois après la restitution, il est présumé que la chose louée a été restituée en bon état.
- La répartition des frais de chauffage et des charges a lieu selon l'usage local.

15. Règlement de maison                    Si un règlement de maison est convenu en complément de ce contrat, le preneur s'engage expressément à le respecter.

16. Annotation au registre fon-    Le présent contrat de bail peut être inscrit au registre foncier aux frais  
cier    du preneur.

17. Conventions particulières

Le présent contrat et ses avenants éventuels contiennent toutes les conventions passées. Pour être valables, les modifications ou compléments doivent être apportés sous la forme écrite.

Lieu/date \_\_\_\_\_

Lieu/date \_\_\_\_\_

Le bailleur \_\_\_\_\_

Le preneur \_\_\_\_\_