BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

La COMMUNE D'ISOLA, immatriculée sous le numéro SIREN suivant : 210 600 730 000 19 dont le siège social se situe à l'adresse suivante : HOTEL DE VILLE Place Jean GAÏSSA à 06420 ISOLA.

Ci-après désignée « **Le Bailleur** »

ET

…….
……
…….

Ci-après désignée « **Locataire** »

Conjointement appelés **les Parties**

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Le locataire souhaite louer un local afin d'y exercer exclusivement son activité professionnelle, qui n'est ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole. Le bailleur offre en location un local étant destiné à un usage exclusivement professionnel.

La location sera donc régie par l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi du 6 juillet 1989.

Les Parties, pendant le cours du présent bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages, ainsi que celles découlant du présent bail.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Par le présent bail professionnel, le Bailleur donne en location au Locataire le local situé à l'adresse suivante : Galerie Commerciale du Front de Neige - Immeuble la Lombarde – 115 Rue du Chastillon – 06420 ISOLA 2000.

Ce bien a une superficie totale de 22,80 m2, il est composé d'une entrée de 8,80 m², d'une pièce de 10,40 m et d'une kitchenette de 3,6 m².

PROJET

IL EST AINSI DÉCRIT PAR LES PARTIES :

Le locataire déclare bien connaître les locaux, pour les avoir vus et visités. Le bailleur déclare que le bien à une affectation régulière d'usage professionnel au regard des règles administratives.

Article 2 : DUREE DU PRESENT CONTRAT

Le présent bail professionnel est conclu pour la durée de six années (6 ans) à compter de la date de signature.

Au terme de cette échéance, le bail sera reconduit tacitement, sans formalités particulières, pour la même durée sauf dénonciation du contrat du Bailleur dans un préavis de 6 mois avant échéance par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de commissaire de justice aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Article 3 : CONGÉ

1 - Le Preneur seul 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 ou de commissaire de justice, sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions de l'article 57-A de la loi 86-1290 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 ou de commissaire de justice.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article 2 « DUREE DU PRESENT CONTRAT » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article 14 « RESOLUTION DU CONTRAT » des présentes.

Article 4 : DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES

Le Locataire déclare destiner exclusivement les lieux loués à une activité professionnelle. Il s'engage à exercer dans les lieux loués que l'activité professionnelle suivante, dont il certifie la conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles applicables :

CABINET DE KINESITHERAPIE

Les lieux loués sont ainsi destinés exclusivement à l'exercice de l'activité professionnelle du locataire, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, artisanale, industrielle et agricole.

PROJET

Les locaux ne pourront servir ni au dépôt ni à la livraison de marchandises. L'exercice de toute autre profession, activité, ou usage autre que l'activité professionnelle du Locataire mentionnée ci-dessus constitue une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

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

Article 5 : <u>MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES</u>

<u>Montant du loyer et des charges</u>

Le présent bail professionnel est consenti et accepté, moyennant un loyer mensuel s'élevant à ……(en chiffre) euros HT (……..en lettre euros HT). Il est payable d'avance chaque début de mois par virement après réception d'un avis de somme à payer délivré par la commune.

Le locataire n'a pas de charges à régler hormis l'eau, l'éventuel gaz et l'électricité qui seront directement réglés par le locataire.

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 :
- taxe de balayage ;
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

Le premier paiement devra intervenir le 1er janvier 2026.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'INSEE. L'indice de base étant le dernier publié à la date de prise d'effet du bail, l'indice servant au calcul de la révision sera le même trimestre connu précédant immédiatement la date de révision.

Article 6 : <u>OBLIGATIONS DES PARTIES</u>

<u>Obligations du Bailleur</u>

Pour les présentes, le Bailleur s'engage à mettre à disposition du Locataire un bien décent, au sens du décret n°2002-120 du 20 janvier 2002, en bon état d'usage et de réparation. Le Locataire pourra demander au Bailleur la mise en conformité du bien qui ne satisfait pas aux conditions de décence, sur le fondement de l'Article 20-1 de la loi n°86-462 du 6 juillet 1989.

PROJET

Obligations du Locataire

Le Locataire s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée dans les lieux, à les entretenir en bon état et à les rendre dans l'état où il les a reçus à l'issue du présent bail professionnel. Il s'engage à les maintenir en état permanent d'exploitation effective et normale.

Il s'engage à répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans locaux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu suite à un cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le local.

Il s'engage à prendre à sa charge l'entretien courant du bien loué, ainsi que des équipements le composant, ainsi que l'ensemble des réparations locatives courantes, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le Locataire s'engage également à obtenir préalablement à l'exercice de ses activités toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Il s'engage à payer toutes les sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux. Dans le cas où il décidait de modifier de façon considérable l'exploitation de son activité, il s'engage à en aviser le Bailleur dans les plus brefs délais.

Le Locataire ne pourra entreprendre aucune transformation sans le consentement écrit du Bailleur. Néanmoins, tous les travaux de remise en état des lieux consécutifs à la location seront à sa charge exclusive.

Il s'engage à payer le loyer selon les modalités fixées dans le présent bail, et à user et jouir paisiblement du bien suivant la destination précisée dans le présent contrat.

Article 7 - TRAVAUX ET REPARATIONS

Le Locataire pourra effectuer, au sein du bien loué, les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement ou d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires, notamment pour lui permettre d'utiliser les lieux loués, dans la mesure où ceux-ci ne nuisent pas à la solidité et à l'intégrité de la structure de tout ou partie du bien.

Tous travaux dépassant le cadre ci-dessus décrit devront faire l'objet d'une autorisation expresse et écrite du Bailleur et demeureront à la charge du locataire.

Il est interdit au Locataire de transformer ou altérer les lieux loués dans leurs structures ou éléments, notamment par construction ou démolition.

Article 8 : ETAT DES LIEUX

État des lieux d'entrée

Un état des lieux sera adressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée en jouissance du Locataire dans les lieux. Il demeurera annexé au présent contrat. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble des éléments du bien sur lequel porte le présent bail professionnel au moment de la remise des clés au Locataire, ainsi que du relevé des

PROJET

éventuels systèmes de comptage des consommations d'eau, de gaz ainsi que d'électricité.

Une copie de l'état des lieux ainsi réalisé sera annexée à chacun des exemplaires du présent bail.

À défaut d'établissement de l'état des lieux, le logement, ainsi que les meubles meublants le garnissant le cas échéant, seront réputés avoir été livrés en état neuf.

Il est précisé que les locaux mis à disposition seront bruts c'est-à-dire en attente de l'aménagement que le preneur décidera pour l'activité spécifique de kinésithérapeute.

<u>État des lieux de sortie</u>

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement en fin de bail, dont le coût sera supporté par le Locataire, après que les parties aient convenu d'un rendez-vous au moins huit jours à l'avance.

Cet état des lieux de sortie se fera lors de la restitution des clés au Bailleur. Article 10 –

Article 9 : <u>CESSION ET SOUS-LOCATION</u>

<u>Cession du bail professionnel</u>

Le locataire n'a pas le droit de céder le présent bail.

<u>Sous-location</u>

Le locataire n'a pas le droit de sous-louer les locaux.

Article 10 - <u>IMPOTS ET TAXES</u>

Le Locataire acquittera ses contributions personnelles : taxe des ordures ménagères, taxe professionnelle, et généralement tout impôt, contribution et taxe auquel il est et sera assujetti, et dont le Bailleur pourrait être responsable à titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et du matériel.

Article 11 - <u>ASSURANCES</u>

Les lieux loués devront faire l'objet de garanties souscrites auprès de compagnies d'assurances.
Chaque Partie sera tenue d'adresser à l'autre, à sa demande et par tout moyen, un justificatif établissant la preuve du ou des contrats d'assurances souscrits en respect des obligations ci-dessus développées ainsi que de l'acquittement régulier des primes. Le Bailleur devra assurer et maintenir assuré le bien immobilier et l'ensemble des éléments qui s'y rattachent et sont sa propriété.

PROJET

Le Locataire s'engage à souscrire des assurances et à acquitter tout au long du bail les primes d'assurance relatives à l'ensemble des risques propres à ses activités et à l'exploitation du bien loué. Il s'engage ainsi à contracter toute assurance utile auprès d'une compagnie ou mutuelle d'assurances notoirement solvable.

Article 12 - RESOLUTION DU CONTRAT

Le Locataire a la possibilité de procéder à la résiliation du présent bail professionnel à tout moment, en respectant un préavis de six (6) mois.

En cas de congé notifié par le Locataire, celui-ci sera redevable du loyer dû pendant le délai de préavis.

Le Bailleur n'aura la possibilité d'y mettre fin qu'à l'échéance, en respectant un préavis de six (6) mois également par lettre RAR ou par acte de commissaire de Justice.

Le présent bail pourra également être résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, dans les cas suivants :

- en cas de défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions ou obligations du présent bail.

Il est également rappelé que le changement d'utilisation et de destination du bien concerné par le présent bail par le Locataire entraîne résiliation de plein droit du présent bail, sans mise en demeure préalable.

Article 13 - DISPOSITION PARTICULIERE ET IMMATRICULATION DU LOCATAIRE

La présente location étant consentie au profit d'une personne physique, cette dernière aura la possibilité de substituer une société dotée de la personnalité morale dans laquelle la locataire sera associée majoritaire et dirigeante, celle-ci devra obtenir son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard dans les 6 mois de la date des présentes et devra en justifier auprès du bailleur.

L'objet des présentes sera alors réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de la société, en son nom et celle-ci sera alors tenue à toutes les obligations et bénéficiera de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes et ce, sans qu'il y ait novation.

Article 14 – FRAIS D'ACTE

Les frais d'acte pour la rédaction du présent bail seront partagés par moitié par les parties.

Article 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile du bailleur : en son adresse indiquée en tête des présentes

PROJET

Article 16 - <u>ANNEXES AU CONTRAT</u>

Sont annexés aux présentes les documents suivants :

- l'état des lieux loués réalisé lors de l'entrée en jouissance du Locataire
- un plan

Le présent bail professionnel est établi en autant d'exemplaires que de parties et, le cas échéant, de cautions**.** Chaque partie ainsi que les cautions au présent bail se verront remettre un exemplaire de celui-ci.

Fait à ISOLA, le
(faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »)

LE BAILLEUR	LE LOCATAIRE
Commune de ISOLA Représentée par Mme AGNELLI Mylène, Maire de ISOLA	

PROJET