

# BAIL PROFESSIONNEL

## Entre les soussignés :

La commune du Sourn domiciliée au 26, rue du Commerce 56300 Le Sourn représentée par Monsieur Jean-Jacques VIDELO, Maire du Sourn, dument autorisé par le Conseil Municipal, désignée dans le texte ci-après sous le terme « Le Bailleur »

Et :

La Société Civile de Moyen dénommée « SCM LEGRAND PLESSAC », domiciliée 24 bis, rue du Commerce 56300 Le Sourn, représentée par Madame Kim LEGRAND et Monsieur Basile PLESSAC, gérants,

Désignée dans le texte ci-après sous le terme « Le Preneur »

## IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

### DUREE DU BAIL

Par les présentes, la Commune du Sourn fait bail et donne à loyer à la SCM LEGRAND PLESSAC pour une durée de 6 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 15 Février 2021 pour finir le 14 Février 2027. Le preneur devra prévenir le bailleur six mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention de faire cesser le présent bail à l'expiration de la période de six ans ;

Le bailleur devra prévenir le preneur six mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention de faire cesser le présent bail à l'expiration de la période de six ans

Le preneur pourra mettre fin au présent bail à tout moment par courrier recommandé avec accusé de réception en respectant un préavis de six mois.

### TACITE RECONDUCTION :

À défaut de congé notifié dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour une durée de trois ans.

### DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS :

Les locaux loués sont situés au 24 bis rue du Commerce, 56300 Le Sourn. Ils sont constitués comme suit :

- Une salle d'attente d'une surface de 18 m<sup>2</sup> environ

- Une salle de rééducation N°1 d'une surface de 30 m<sup>2</sup> environ
- Une salle de rééducation N°2 d'une surface de 31 m<sup>2</sup> environ
- Espace de motricité d'une surface de 90 m<sup>2</sup> environ
- Un WC aux normes PMR d'environ 10 m<sup>2</sup>
- D'un office d'environ 10 m<sup>2</sup>

Les lieux présentement loués sont destinés à l'activité civile de KINÉSITHÉRAPIE. Cette destination ne pourra être changée, étendue, ou même simplement modifiée sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

## **CHARGES ET CONDITIONS :**

Le présent bail est fait selon la réglementation en vigueur et conformément aux conditions particulières énumérées ci-dessous :

1 – De prendre les lieux loués dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le bailleur à raison de cet état ni exiger de lui, soit maintenant, soit pendant le cours du présent bail, aucune espèce de travaux ou de réparation de quelque nature que ce soit.

2 – Il les garnira et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles meublants, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions de bail.

3 – Il les entretiendra en bon état de réparations locatives et les rendra tels à la fin du bail. En outre, il exécutera à ses frais, risques et périls, sans recours contre le Bailleur, toutes réparations et tous travaux, gros et menus qu'il jugerait nécessaire ou qui pourraient être exigés par l'autorité compétente, étant entendu que le Bailleur ne restera tenu que des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

4 – Il ne pourra faire dans les lieux loués, ni à l'extérieur des dits lieux, aucune modification ni changement de distribution ou percement de murs ou de colis sans autorisation expresse par écrit du Bailleur. A l'expiration du présent bail, la Commune Du Sourn, demeurera seule propriétaire, sans indemnité, de tous décors, embellissements, travaux d'installations quelconques qui auront pu être faits par le Preneur avec son autorisation, à moins que le Bailleur ne préfère faire rétablir les lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur. Toutefois, la présente clause ne s'applique pas aux installations nécessaires à l'exploitation du CABINET DE KINESITHERAPIE que le Preneur aura le droit d'enlever en fin de bail, à charge de remettre les lieux dans leur état primitif.

5 – Il supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, et pendant toute la durée du bail, tous les impôts et taxes actuels et futurs, mis par la loi à la charge des locataires ainsi que tous droits proportionnels afférents, et devra satisfaire à partir de la même époque, à toutes les charges de la ville et de la police, le tout de manière que la commune ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

6 – Il devra faire assurer les locaux en valeur de reconstruction à neuf, contre l'incendie, les explosions, dégâts des eaux, risques locatifs et recours, catastrophes naturelles et vandalisme, ainsi que son mobilier, son matériel, ses marchandises, pour une somme suffisante, pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable. Il devra acquitter régulièrement les primes de cette assurance, et justifier du tout au bailleur chaque date anniversaire de prise d'effet du bail.

## **CLAUSE RÉSOLUTOIRE :**

À défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, comme en cas d'inexécution d'une seule condition du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté infructueux, bien qu'énonçant l'intention du Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il est besoin d'autre formalité qu'une ordonnance de Référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de Lorient. En ce cas, le dépôt de garantie, dont il va être parlé ci-après, restera acquis au bailleur sans préjudice des loyers dus et de tous dommages et intérêts.

## **CHARGES LOCATIVES :**

Les charges sont comprises dans le montant total du loyer.

## **DÉPÔT DE GARANTIE :**

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de quatre mille cinq cents euros (4500 €).

Correspondant à trois mois de loyers pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur, dont le Bailleur pourra être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites répartitions, déménagements, remise des clés et production par le Preneur et l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

En aucun cas le dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Le dépôt ainsi versé sera restitué au preneur en fin de bail, après complet déménagement et remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

En aucun cas, l'existence de ce dépôt de garantie ne pourra dispenser Le preneur du paiement, à leur date, des sommes dues au Bailleur et notamment, en fin de contrat, du paiement des derniers mois de loyers et charges.

## **ÉTAT DES LIEUX À L'ENTRÉE DU LOCATAIRE :**

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi et annexé au présent contrat.

7 – Il devra faire en sorte que la tranquillité des immeubles voisins ne soit jamais troublée par son personnel ou ses patients, s'obligeant dès à présent, à prendre les lieux et place de la Commune. Dans le cas où celle-ci serait inquiétée à ce sujet, Il ne pourra installer dans les lieux loués, aucun moteur de quelque nature que ce soit. Il ne devra, dans les lieux loués, sur un point quelconque des planchers y avoir une charge supérieure à TROIS CENT CINQUANTE KILOS par m<sup>2</sup>.

8 – Il souffrira et laissera faire pendant toute la durée du bail, toutes les grosses réparations et tous les travaux que la commune du Sourn jugerait nécessaire de faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, quels qu'en soient les inconvénients et quand bien même leur durée excèderait quarante jours.

9 – Il s'interdira d'y établir son habitation ou l'habitation d'une tierce personne.

10 – Les droits découlant du présent bail ne peuvent être l'objet d'aucune cession.

### **SOUS-LOCATION :**

Le Preneur ne pourra sous-louer toute ou partie des locaux donnés à bail, ni les prêter, même a titre gratuit.

### **RESTITUTION DES LOCAUX :**

Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge.

### **LOYER :**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal de mille cinq cents euros (1500 €). La commune consent un différé de loyer de six mois afin de faciliter l'installation de l'activité de Kinésithérapie.

Ledit loyer payable le premier jour de chaque mois, le premier paiement devant avoir lieu (terme à échoir), le 16 Août 2021 pour la partie du mois Août restant à courir soit 750 Euros. En cas de retard de paiement de toute somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10% sur les sommes dues.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice ILAT tel qu'il est publié actuellement par l'I.N.S.E.E. L'indice de base est l'indice du 2ème trimestre 2021 s'élevant à 114,47 points. L'indice de révision sera l'indice du 2ème trimestre de chaque année.

## **ÉTAT DES LIEUX À LA SORTIE DU LOCATAIRE :**

Une visite contradictoire des lieux sera effectuée lors du départ du preneur, également en présence des deux parties, lesquelles établiront et signeront un état des lieux.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, ce en tenant compte de l'usure normale.

## **DOCUMENTS ANNEXES :**

Sont et demeureront annexés au présent contrat, les documents suivants dont copie a été remise au preneur qui le reconnaît :

- l'état des lieux établi lors de la remise des clés au preneur,
- la délibération du Conseil Municipal autorisant le maire à signer le présent contrat

## **RÉGLEMENTATION**

Le présent bail est soumis aux articles 1708 à 1762 bis du Code Civil et l'article 57-A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

## **ÉLECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le Bailleur fait élection de domicile au 26, rue du Commerce Le Sourn

Fait au Sourn, le 15 Février 2021

En trois exemplaires, dont un est remis à chacune des parties.

Le bailleur

Jean-Jacques VIDELO

Maire du Sourn



Pour la SCM LEGRAND PLESSAC les gérants

Melle Kim LEGRAND



Mr Basile PLESSAC

