



SAINT-THURIAL

BAIL PROFESSIONNEL

Par la Commune de SAINT-THURIAL

Au profit de

Mme FERRIC Juliette

12 juillet 2024

I. Désignation des parties

BAILLEUR

La COMMUNE de SAINT-THURIAL, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département d'Ille-et-Vilaine, dont l'adresse est à SAINT-THURIAL (35310), 9 rue Schiste Violet, identifiée au SIREN sous le numéro 213503196.

La commune de SAINT-THURIAL est représentée par Monsieur Le Maire, David MOIZAN, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil Municipal de la ville de SAINT THURIAL aux termes d'une délibération n° 2024-034 en date du 21 mai 2024.

PRENEUR

Madame Juliette FERRIC, dont le siège est à Rennes (35000), 25 mail François Mitterrand, née à Rouen (76000) le 04/04/2000, agissant en qualité d'orthophoniste (certificat de capacité d'orthophoniste année 5, université de Rennes au titre de l'année 2023/2024, n° étudiant 20111873).

Il a été convenu d'un bail professionnel, conformément à l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986, pour les locaux dont la désignation suit.

II. Désignation du bien

Sur la Commune de SAINT THURIAL (Ille-et-Vilaine), rue du schiste violet

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommée les Villas du Moulin, cette propriété est constituée :

- de trois bâtiments principaux dont deux sont destinées à l'habitation et un à usage mixte à usage habitation/professionnel,
- d'aires de manœuvres et de stationnements automobiles, d'espace piétonnier d'accueil et deux jardins privés, des jardinets privés et d'une aire à conteneurs,
- d'espaces verts et des espaces communs.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AB	585	Le Bourg		11	72
AB	587	Le Bourg		01	90
AB	589	Le Bourg		04	09
AB	591	La Lande du Moulin à Vent		07	96
Contenance totale				25	67

LOT NUMERO DIX NEUF (19).

Au rez-de-chaussée du bâtiment C, un ensemble de locaux professionnels aménagés, identifié par le constructeur sous le numéro 19, d'une surface d'environ 130.74m². Il occupe le cours entier du rez-de-chaussée, et est desservi directement de l'extérieur.

L'ensemble représentant une surface brute avant aménagement d'environ 142.99m², et les neuf cent cinquante et un/dix millièmes (951/10000) des parties communes générales.

Du local objet de la présente location :

Au rez-de-chaussée du bâtiment C dans le lot numéro 19 sus désigné, le local désigné sous teinte verte au plan ci-annexé, d'une surface de 26.72m².

Et l'usage des parties communes suivantes du cabinet médical : sas, salle d'attente 2 et sanitaire telles qu'elles figurent également au plan ci-annexé, sous teinte rose.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître le BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.
Le syndic actuel de l'immeuble est KEREDES, 1 rue Général de Gaulle-Antoniaz, IMMEUBLE AGORA CS 10838, 35208 RENNES CEDEX2.

III. Destination des locaux

Le LOCATAIRE s'engage à ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité suivante : orthophoniste.

IV. Date de prise d'effet et durée du contrat

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années entières et consécutives qui commencent à courir le 12 juillet 2024 pour se terminer le 12 juillet 2030.

Au bout de 6 ans, le BAILLEUR peut avertir le PRENEUR de son intention de ne pas renouveler le contrat. Il doit respecter un préavis de 6 mois. Dans ce cas, il ne versera pas d'indemnité au PRENEUR.

De son côté, le PRENEUR peut à tout moment notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de 6 mois.

Si les deux parties souhaitent poursuivre, le bail professionnel pourra être automatiquement prolongé pour la même durée (reconduction tacite).

V. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de DEUX CENT ONZE EUROS (211€), non soumis à la TVA, que le PRENEUR s'oblige à payer suivant les modalités ci-après.

Modalités de paiement

Le loyer ci-dessus fixé sera payable d'avance. LE BAILLEUR fera émettre un titre de recette qui sera remis au PRENEUR par la trésorerie. Le PRENEUR pourra opter pour le prélèvement automatique.

Révision du loyer-indexation

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) établi par l'INSEE, qui s'applique aux baux relatifs aux activités libérales et tertiaires, et de lui faire subir une fois par an à date anniversaire les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire. L'indice de comparaison lors de chaque révision sera le dernier publié, à savoir celui du 4ème trimestre de l'année précédente.

Pour les cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit :

1 – Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 – A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 – A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires à son échéance et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux énonçant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il en sera de même au cas où le PRENEUR ne souscrirait pas d'assurance contre les risques dont il répond en cette qualité, le commandement devant alors énoncer la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

Dans les deux cas précités, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie s'il en existe un, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires de pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

VI. Charges locatives

Accessoirement au loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges lui incombant en contrepartie :

- Des services rendus, liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- Des droits et taxes dus sur les loyers et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges récupérables feront l'objet de mandatements périodiques par la mairie, payables en même temps que le loyer, au fur et à mesure de la réception par la mairie des factures d'eau, d'électricité, et du syndic de l'immeuble. Le calcul de la refacturation des charges sera proratisé en fonction de la surface de la chose louée.

Le PRENEUR supportera directement les frais d'abonnement téléphonique.

VII. Conditions

Concernant le PRENEUR

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter savoir :

Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs et de la restitution des clefs ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie.

Destination

Le Bien loué est destiné à l'exercice de la profession d'orthophoniste par le PRENEUR, à l'exclusion de toute autre activité et de tout usage commercial, industriel, artisanal ou d'habitation même en partie.

Occupation-Jouissance

Le PRENEUR prendra le Bien loué dans son état de l'entrée en jouissance et il en usera en bon père de famille, sans pouvoir en changer la destination sus-indiquée.

Domages aux personnes

Le PRENEUR sera seul responsable des dommages causés aux occupants et autres personnes s'y trouvant soit par lui-même, soit par des personnes dont il doit répondre en vertu de la loi, soit par des animaux ou des objets et matières qu'il a sous sa garde.

Modification des lieux

Le PRENEUR ne pourra faire dans le bien loué, aucun travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Les travaux qui seraient autorisés par ce dernier seront effectués sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

A défaut de cet accord, le BAILLEUR peut exiger du locataire, à son départ des lieux, la remise du BIEN en l'état. Cette remise du BIEN en l'état sera immédiate et aux frais du PRENEUR lorsque les transformations mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Améliorations

Tous les travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par le PRENEUR en cours de bail, resteront, à la fin dudit bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité.

Entretien-Réparations

Le PRENEUR sera tenu d'entretenir en bon état la chose louée en accomplissant à temps toutes les réparations locatives d'entretien, à la seule exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

Il fera ramoner à ses frais toutes les cheminées au moins une fois par an et en justifiera au BAILLEUR.

Il s'engage à prévenir immédiatement LE BAILLEUR de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations incombant à ce dernier.

Étant ici précisé que le ménage des parties communes et des sanitaires sera à la charge du locataire.

Grosses réparations

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse faire toutes les réparations qui deviendront nécessaires au Bien loué pendant le cours du bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle quarante jours.

Impôts

Le PRENEUR acquittera exactement, pendant la durée de sa jouissance, tous ses impôts personnels de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le BAILLEUR.

Les impôts de toute nature auxquels le BIEN loué est et pourra être assujéti, restent à la charge du BAILLEUR conformément à la loi, au prorata de son temps d'occupation.

Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son architecte, visiter le bien loué pendant le cours du bail, afin de s'assurer de son état.

Il devra également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente et en cas de nouvelle location pendant les six derniers mois du bail.

Ces visites ne pourront avoir lieu les jours fériés et ne pourront dépasser deux heures les jours ouvrables.

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent de fixer ces visites de 9h à 20h. Dans les deux cas, le PRENEUR souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Assurance

Le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant tout le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques afin que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement engagée.

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Cession ou sous-location

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer, en tout ou en partie, si ce n'est à son successeur dans sa profession, sans le consentement exprès, et par écrit du BAILLEUR à peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du présent bail.

Pour être opposable au BAILLEUR, toute cession ou sous-location devra être constatée par acte authentique, qui contiendra engagement des cessionnaires et sous-locataires envers le BAILLEUR, et dont une copie exécutoire de chaque cession lui sera délivrée sans aucuns frais dans le mois de la signature, à peine de résiliation des présentes, afin de lui permettre d'agir directement contre eux, si bon lui semble. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail, ni supérieur à celui autorisé par la loi.

Dans tous les cas, LE PRENEUR restera garant, solidairement avec ses cessionnaires ou sous-locataires du paiement des loyers et de l'exécution du bail. Cette obligation de garantie solidaire subsistera pendant toute la durée du bail à l'égard de tous les cessionnaires et sous-locataires successifs, même s'ils ne sont plus dans les lieux et ont eux-mêmes cédé leur droit.

En outre, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

Dommmages

LE BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable des dommages, dégâts ou accidents occasionnés par fuites d'eau et par l'humidité et généralement par tous autres cas de force majeure, ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte. Il ne sera pas non plus responsable des vols ou cambriolages commis chez LE PRENEUR.

Copropriété

Le PRENEUR respectera toutes les dispositions relatives au règlement de copropriété, auquel le bien loué est soumis. Il utilisera les équipements communs conformément à leur destination et à leur usage normal, sans nuire au droit d'usage des autres occupants.

Le PRENEUR reconnaît avoir pris préalablement connaissance du règlement de copropriété, et dont un extrait lui a été remis.

Concernant le BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR est tenu des obligations des articles 1719 et 1723 du Code civil non contraires aux dispositions de la présente convention.

Le BAILLEUR s'interdit de louer, dans le même immeuble, d'autres locaux pour l'exercice de la même profession que celle du PRENEUR.

Déclaration sur les sinistres subis par l'immeuble

Conformément à l'article L 125-5 II du code de l'environnement, le BAILLEUR déclare expressément que le BIEN objet des présentes n'a pas subi, à sa connaissance, de sinistres qui ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 d Code des assurances, pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

Amiante

Le BAILLEUR déclare qu'aucune recherche n'a été entreprise sur le BIEN loué afin de révéler la présence ou non d'amiante.

Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

VIII. DÉCLARATION DES PARTIES

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité juridique.

IX. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le BAILLEUR en l'hôtel de ville,
- Le PRENEUR dans les lieux loués.

FAIT à la Mairie de SAINT THURIAL, les jours, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis ont signé ce dernier.

Le PRENEUR

Madame Juliette FERRIC



Le BAILLEUR

Monsieur David MOIZAN,
Maire de SAINT THURIAL



