



## BAIL PROFESSIONNEL

### Entre les soussignés :

**La commune de TRIGNAC** propriétaire, représentée par son maire Monsieur Claude AUFORT ci-après dénommée « Le bailleur »,

d'une part,

**et :**

Carole BECOTE, Jessica DUROZO, Florence RAOULT et Sonia ROCHARD (infirmières)

demeurant à 2 rue Marie Curie ci-après dénommées « les 4 locataires »,

d'autre part,

### il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La commune de TRIGNAC donne à bail à loyer, à titre professionnel, à Carole BECOTE, Jessica DUROZO, Florence RAOULT, Sonia ROCHARD exerçant sous contrat d'exercice en commun.

Chacune d'elle accepte, les locaux ci-après désignés « Local d'Activités paramédicales » au N°6 rue Marie Curie 44570 TRIGNAC au rez-de-chaussée.

Tel qu'il est figuré sur plan ci-joint, dressé par les services techniques, service patrimoine

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, les 4 locataires déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

### Article 1 : Charges et conditions

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les 4 locataires s'obligent à exécuter et accomplir.

#### 1.1. Destination

Les lieux loués sont destinés exclusivement pour l'exercice de la profession d'infirmière libérale.

#### 1.2. Occupation – Jouissance

Les 4 locataires occuperont les lieux personnellement et uniquement personnellement. Il ne leur sera pas permis de sous-louer les locaux, même à une autre profession médicale. Il leur sera toutefois permis de s'associer dans les locaux avec un.e nouveau.ille confrère dans le contexte d'un départ d'une locataire.

Chaque locataire devra jouir des lieux loués en bon père de famille, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue des locaux, et tenir les lieux loués constamment occupés et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et des charges et de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat.

### 1.3. Entretien – Travaux – Réparation

Les 4 locataires prendront les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ; un état des lieux sera établi après la signature du bail.

Elles devront les entretenir, pendant toute la durée de la location, et les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien leur incombant, notamment du fait des dégradations survenues dans les lieux.

Le bailleur conservera à sa charge les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil. Il assurera le clos et le couvert du local présentement loué.

Les 4 locataires ne pourront faire aucun percement de mur, ni chargement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et sous la surveillance de du Service Patrimoine bâti de la ville.

Les 4 locataires devront laisser, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais des locataires.

Les 4 locataires devront entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz.

Les 4 locataires devront laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble. Elles s'engagent à prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'elles constateraient dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où elles manqueraient à cet engagement, elles ne pourraient réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et seraient responsables envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle elles l'ont constatée.

### 1.4. Assurances

Le propriétaire ne garantit pas l'occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- En cas d'accident de toute sorte pouvant survenir dans les lieux loués ;
- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales.

Les 4 locataires devront faire leur affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée, pour quelque cause que ce soit.

De façon générale, les 4 locataires s'engagent à garantir le propriétaire de tout recours qui pourrait être engagé contre lui du fait d'un sinistre survenu à l'occasion de l'occupation des biens par l'occupant ou sons sous-occupant.

### **Article 2 : Responsabilité et recours**

Les 4 locataires devront faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du bailleur :

Les 4 locataires devront déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendues personnellement responsables du défaut de déclaration en temps utile ;

Les 4 locataires ne pourront exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont elles pourraient être victimes dans les lieux loués et devront faire leurs affaires personnelles de toute assurance à ce sujet.

### **Article 3 : Réglementation générale**

Les 4 locataires devront acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenu.es, de manière que le bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Les 4 locataires devront se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

Elles devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par leur fait ou les gens de leur service.

Elles ne pourront rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou leur occasionner une gêne ou nuire à l'aspect de l'immeuble.

Elles ne devront déposer aucun objet, ou paquet ou effet mobilier et ne faire aucun déballage dans les parties communes.

Les locaux sont livrés aménagés de meubles et étagères fixes. Ceux-ci sont mis à disposition des 4 locataires pour l'exercice de leur activité.

Par contre, elles devront s'assurer d'équiper les locaux avec des matériels mobiles spécifiques qui seront à leur charge. A l'intérieur de chaque local, les 4 locataires effectueront librement les agencements de leurs choix partagés.

Les 4 locataires devront donner accès, dans les lieux loués : au bailleur ou à leurs représentants, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

En cas d'existence ou d'installations d'antennes de radiotélévision collectives, elles devront se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

Lors de leur départ, les 4 locataires pourront faire apposer une plaque de transfert mentionnant leur nouvelle adresse et ce pendant deux ans.

### **Article 4 : Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années qui commence à courir le 15 avril 2024 pour se terminer le 15 avril 2033.

### **Article 5 : Congé**

Pendant le cours du bail, les locataires peuvent, à tout moment, notifier au bailleur leur intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Au terme fixé par le présent bail, le contrat pourra être reconduit pour la même durée. Toutefois, chaque partie a la possibilité de notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à son expiration en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

### **Article 6 : Renouvellement par tacite reconduction**

À défaut de congé délivré dans les conditions précédemment décrites, le contrat pourra être reconduit, aux mêmes clauses et conditions que le bail arrivant à échéance.

### **Article 7 : Loyer**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 3 360 € (trois mille trois cent soixante euros annuels), réparti en 4 participations de 840 euros, (huit cent quarante euros) par locataire hors taxe dont le paiement sera effectué d'avance au jour de la signature du présent contrat pour la 1<sup>ère</sup> année, soit le 15 avril 2024.

Puis, ce sera le 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour une année calendaire de location soit jusqu'au 31 décembre 2025 ; et chaque année similaire.

Le prix du loyer ainsi fixé sera réévalué à la fin de chaque période triennale en fonction de l'indice du coût de la construction (base 100 en 1953), l'indice de base étant l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 qui s'élève à 142,06.

Pour le 1<sup>er</sup> loyer de 2024, il correspond à un montant de 8,5 mois, soit 2 856 € (deux mille huit cent cinquante six euros) répartis en 4 parts à hauteur de 714 € (sept cent quatorze euros).

Les 4 locataires s'engagent à payer l'intégralité du loyer annuel, même en cas de changement interne de fonctionnement de leur exercice en commun.

Le bailleur n'aura pas à porter les conséquences d'un changement de locataire. Si tel était le cas, un avenant au contrat permettra d'inscrire le/la locataire en départ et/ou en arrivée dans les locaux.

### **Article 8 : Charges**

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend hors charges.

En plus du loyer principal, les parties conviennent que les 4 locataires devront acquitter les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux, le règlement de copropriété et la présente convention.

Le paiement des charges (taxes, impôts) s'effectuera au terme de l'année précédente et sera régularisé annuellement au moment de l'établissement des comptes.

Les charges incluses annuelles sont estimées 480 € (quatre-cent-quatre-vingts) réparties en 4 parts de 120 € annuel par locataire.

En outre, il est expressément prévu que les contrats avec des opérateurs téléphoniques et des distributeurs en alimentation en eau seront définis aux noms des locataires, qui devront en supporter les frais et devront régler directement les abonnements et dépenses y afférents.

### Article 9 : Clause résolutoire

À défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaire.

Si les 4 locataires refusent de quitter les lieux, il suffira, pour les y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance de Nantes.

### Article 10 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur : en son domicile ;
- les locataires : dans les lieux loués.

Fait à Trignac, le 11 avril 2024 en 5 exemplaires

#### Pour la commune de TRIGNAC

#### Les co-signataires

Le maire Claude AUFORT

Carole BECOTE

Jessica DUROZO

Florence RAOULT

Sonia ROCHARD

Envoyé en préfecture le 30/04/2024

Reçu en préfecture le 30/04/2024

Publié le



ID : 044-214402109-20240410-DE\_20240410\_08-DE