

Bail dérogatoire (précaire)

Entre les soussignés

La commune de **POUILLY LES NONAINS** représentée par son Maire, M. Eric MARTIN dûment habilité par délibération 2020-15 du conseil municipal en date du 9 juin 2020 désignée aux présentes sous la dénomination "**le Bailleur**", d'une part

Et Mesdames Stéphanie RODIER épouse ROCHE, SIREN 493 982 771 et Laurie LAINE épouse MOUSSIÈRE, SIREN 82866014 demeurant à titre professionnel à **POUILLY LES NONAINS, 33 place Déroche**, désignées aux présentes sous la dénomination « **Les Preneurs** », d'autre part

Le Bailleur et Les Preneurs sont ci-après désignés par les « Parties ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201766-20250225-d202513-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/02/2025

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail dérogatoire, conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de Commerce, aux Preneurs qui acceptent, les locaux ci-après désignés.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I. OBJET DU CONTRAT

Article 1 – Bail – occupation à titre précaire

Le bailleur donne à bail, aux Preneurs, qui acceptent, l'occupation à titre précaire des locaux dont la désignation suit.

II. DESIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Article 2 – Désignation des locaux loués

Les Preneurs déclarent bien connaître les lieux loués se trouvant 33 place Déroche, 42155 POUILLY LES NONAINS dans une propriété bâtie consistant en un bâtiment communal, pour les avoir vus et visités et déclarent les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent.

Les locaux faisant l'objet du présent bail sont cadastrés :

SECTION	N°	Adresse	Surface
AT	87	101 rue du 14 Juillet	526

Les locaux loués comprennent :

- Un local d'une superficie de 13.53 m2.
- 8.65 m2 au titre de parties communes.

Article 3 – Destination des locaux loués

Les locaux, objet du présent bail, sont exclusivement à usage professionnel.

Les Preneurs exerceront dans les lieux loués la profession d'infirmière, à l'exclusion de toute autre activité.

III. DUREE

Article 4 – Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 2 ans commençant à courir à compter du **1^{er} mars 2025 pour se terminer le 28 février 2027**, Les Preneurs pouvant cependant le résilier à tout moment à compter du sixième mois, sous condition de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire en respectant un préavis de trois mois.

Il pourra être reconduit par tacite reconduction pour une année.

Pour le renouvellement du bail, les parties conviennent :

Ce bail sera renouvelable dans les conditions ci-après définies sans pour autant que, conformément au 1° de l'article L. 145-5 du Code de commerce, la durée totale du bail ou des baux successifs ne dépasse pas les trois ans, soit **le 29 février 2028**.

Les parties ayant entendu déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux, Les Preneurs ne pourront se prévaloir des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce pour solliciter le renouvellement du présent bail qui se terminera à l'arrivée du terme fixé sans que le Bailleur ait à signifier congé.

Au surplus, Les Preneurs s'engagent à quitter les lieux loués sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit. Si malgré tout ils s'y maintenaient, ils seraient considérés comme occupants sans droit ni titre et pourraient être expulsés en vertu d'une simple ordonnance du Président du Tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés les locaux loués, statuant en référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Si, pour une raison quelconque, Les Preneurs se trouvaient encore dans les lieux au-delà de la durée du bail et qu'il en résulte un nouveau bail soumis au régime de droit commun des locaux commerciaux, les parties conviennent expressément qu'en contrepartie du droit au bail ainsi constitué au profit des Preneurs, ceux-ci verseront au Bailleur une indemnité à titre de droit d'entrée fixée **250 € (125 € chacun)**, valeur à la date de prise d'effet du présent bail, ladite somme indexée dans les mêmes conditions fixées ci-après pour le loyer.

Cette indemnité sera payable en une échéance.

Article 5 – Destination

Les locaux, objets du présent bail, seront utilisés par Les Preneurs à usage de salle de consultation médicale et de soins, l'accueil des patients à l'exclusion de tout autre.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Les Preneurs s'interdisent toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait des Preneurs, ceux-ci seraient tenus de les lui rembourser sans délai.

IV. LOYERS ET CHARGES

Article 6 – Loyer

6.1 Montant et paiement :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel** charges comprises de **3000 €** réparti ainsi : **1500 € pour Mme ROCHE et 1500 € pour Mme MOUSSIERE**.

Les Preneurs s'obligent à payer **mensuellement**, au domicile du Bailleur ou de son mandataire, le loyer d'avance le 1er de chaque mois.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail soit le **1^e mars 2025**, le premier terme étant calculé au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période considérée.

Il est expressément convenu entre les parties que tout loyer non payé à son échéance sera, en vertu de l'article 1226 du Code civil, majoré de 5%, à titre de clause pénale, et ce, 8 jours après envoi par le Bailleur d'une mise en demeure restée sans effet.

Le Bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance aux Preneurs qui en font la demande.

2 Indexation du loyer

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Il sera automatiquement ajusté chaque année à la date anniversaire.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

Article 7 – Charges – Impôts et taxes

7.1 Charges : voir article 6

Charges portant sur les parties privatives :

Les consommations d'eau, d'électricité et de gaz sont comprises dans le montant du loyer

L'entretien de la chaudière est à la charge du propriétaire

Charges portant sur les parties communes :

Les abonnements et les consommations d'eau, d'électricité et de gaz sont pris en charge par le propriétaire.

L'entretien des parties communes est à la charge du preneur.

7.2 Impôts et taxes :

Le bailleur prend en charge l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués (ordures ménagères..).

V. CONDITIONS GENERALES

Article 8 – Occupation – Jouissance

Jouissance :

Le Bailleur s'oblige à délivrer au Preneur les locaux et ses équipements en bon état d'usage et de réparation.

Il assure aux Preneurs la jouissance paisible des locaux et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux.

La jouissance des locaux aura lieu à compter de la signature du bail, les locaux devant à cette date être libres de toute location ou occupation quelconque.

Les Preneurs useront paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article 3 des présentes.

Le Bailleur autorise Les Preneurs à installer une plaque professionnelle l'emplacement doit être décidé conjointement avec l'autre Preneur et le Bailleur. Le type de plaque doit être choisi de façon harmonieuse entre les différents Preneurs.

Exploitation personnelle :

Les Preneurs s'obligent à exercer personnellement dans les lieux loués leur activité de façon continue. Ils s'interdisent de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit. Ils s'obligent à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de leur activité.

Visites :

Les Preneurs s'obligent à laisser pénétrer dans les lieux loués, durant les heures ouvrables, le Bailleur et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

Article 9 – Etat des lieux – Entretien - Réparations

Etat des lieux :

- Les Preneurs prendront les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de leur entrée de jouissance, c'est-à-dire aux normes de sécurité et d'hygiène.

Un état des lieux des parties privatives et des parties communes sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés aux Preneurs.

- Les Preneurs s'obligent à rendre à leur départ les locaux loués et les parties communes en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel ils les ont trouvés lors de leur entrée en jouissance.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de leur départ effectif, il sera procédé à un état des lieux contradictoire des parties privatives et des parties communes, qui comportera, le cas échéant, le relevé de ces réparations à effectuer incombant aux Preneurs :

- S'agissant des éventuelles réparations à effectuer dans les parties privatives, Les Preneurs devront faire exécuter à leurs frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour leur départ effectif ;
- S'agissant des éventuelles réparations à effectuer dans les parties communes, le Bailleur fera chiffrer le montant des dites réparations. Ce montant sera réparti entre les Preneurs au prorata des surfaces louées, Les Preneurs quittant les lieux devant régler sans délai.

Entretien et réparation :

Les Preneurs seront tenus pendant toute la durée du bail de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à leur départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Les Preneurs devront notamment :

- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, les serrures...
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- assurer par leurs propres moyens et à leurs frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués ;
- maintenir les parties communes en bon état d'entretien et toutes réparations, aux frais des Preneurs et par leurs propres moyens.

Les travaux imposés par l'administration ou l'autorité publique sont également à la charge des Preneurs sans recours contre le bailleur à ce sujet.

Demeurent à la charge du Bailleur, seules les grosses réparations visées à l'article 606 du même code.

Toutefois, Les Preneurs devront procéder à toutes réparations, quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires en cours de bail aux devantures, glaces, vitres et fermetures.

Article 10 - Travaux

Travaux réalisés à l'initiative des Preneurs :

Les Preneurs pourront effectuer, s'ils le jugent utile, à leurs frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'ils désireront, dans la mesure où ces travaux seront nécessités par l'exercice de leur activité professionnelle et dans les conditions qui suivent.

Tous aménagements ou constructions nouvelles reviendront en fin de bail au Bailleur, sans que Les Preneurs ne puissent exiger une quelconque indemnisation.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme, la structure des locaux, peuvent être réalisés à l'initiative des Preneurs, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord du Bailleur.

Tous travaux de nature à transformer la chose louée ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger des Preneurs, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais des Preneurs la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur :

Les Preneurs souffriront sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours et ce par dérogation de l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles à l'immeuble, même si elles ne doivent pas profiter aux Preneurs.

Toutefois cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués par l'article 1719 impose au Bailleur.

Il supportera, par dérogation de l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Article 11 – Assurances – Responsabilité

Assurances :

Les Preneurs assureront les risques propres à son activité, notamment les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, son mobilier personnel ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Les polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Les Preneurs s'acquitteront des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

Si l'activité exercée par Les Preneurs entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, Les Preneurs devront rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Responsabilité :

Les Preneurs seront personnellement responsables vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de leur fait, de celui de leur personnel ou de leurs préposés.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont Les Preneurs pourraient être victimes dans les locaux loués.

Dans les cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure au cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être, à quelques titres que ce soit engagée.

Article 12 – Sous-location - Cession

Sous-location :

Toute sous-location, totale ou partielle, à quelque titre que ce soit est interdite, sauf autorisation écrite et préalable du Bailleur.

Cession :

Les Preneurs pourront céder leurs droits au présent bail, sous réserve de l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.

Ils s'obligent à communiquer au Bailleur, deux mois avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de leur droit au bail ou de leur activité libérale, l'identité et adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de transmission.

Les Preneurs resteront en tout état de cause garant et solidaire de leur successeur pour le paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Article 13 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution de ses obligations, Les Preneurs versent ce jour au bailleur la somme de **250 €**, 125 € pour Mme ROCHE et 125 € pour Mme MOUSSIERE, correspondant à un mois de loyer à titre de **dépôt de garantie**.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice des Preneurs.

Ce dépôt de garantie sera remboursable aux Preneurs après leur départ à la remise des clés, sous réserve qu'ils aient accompli toutes leurs obligations issues du présent contrat, notamment l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

VI. EXTINCTION – RENOUELEMENT DU BAIL

Article 14 – Résiliation du contrat en cours de bail

1. – Clause résolutoire – En cas de non-exécution par Les Preneurs de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges reliquat de charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis Les Preneurs en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail.

Si Les Preneurs ne quittaient pas les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge des Preneurs.

2. Les Preneurs pourront résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 5 des présentes.

VII. DIVERS

Article 15 – Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile :

- Pour Les Preneurs : dans les locaux loués,
- Pour le Bailleur : à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Fait à POUILLY LES NONAINS en deux exemplaires originaux,

Le _____

Le Bailleur
Eric MARTIN, Maire,



Les Preneurs,
Stéphanie ROCHE

Laurie MOUSSIERE

ANNEXES :

- Plans des locaux loués
- Etat des risques naturels et technologiques

Paraphez chaque page du contrat

