



BAIL PROFESSIONNEL

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, LE 21 MAI,

A VERNEUIL-EN-HALATTE (Oise), en mairie, ci-après nommée

ONT SIGNÉ LE PRESENT BAIL PROFESSIONNEL

IDENTIFICATION DES PARTIES

LE BAILLEUR :

La COMMUNE DE VERNEUIL EN HALATTE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département OISE, dont l'adresse est à VERNEUIL EN HALATTE (60550), 7 rue Pasteur, identifiée au SIREN sous le numéro 216 006 619 000 11.

LE PRENEUR-

OPTIC'MOBILE60 Représentée par Madame Marianne BOUCHARD, demeurant 679 Hameau de la Patinerie 60190 REMY

Née le 22 Septembre 1979 à Compiègne

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE- REPRESENTATION

La COMMUNE DE VERNEUIL EN HALATTE est représentée à l'acte par Monsieur Philippe KELLNER, domicilié en l'hôtel de ville et agissant en qualité de Maire de ladite Commune aux termes d'une délibération en date du 25 Mai 2020 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision en date du 20 mai 2021, dont un exemplaire est ci-annexé.

- Madame Marianne BOUCHARD est présente à l'acte.

BAIL PROFESSIONNEL

Il a été convenu ce qui suit :

Le " Bailleur " loue par ces présentes, à titre de BAIL PROFESSIONNEL au " Preneur " qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit.

Par suite, le contrat se trouve régi :

- par l'article 57 A de la loi numéro 86-1290 du 23 Décembre 1986, repris par l'article 36 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 quant à sa durée, son renouvellement et ses modalités de résiliation;
- par le titre Huitième du Code civil;



- et par les présentes dispositions contractuelles.

Il est précisé que les parties ne veulent pas déroger à l'article 57 A susvisé car elles n'entendent pas adopter dans leurs rapports les dispositions du statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

DESIGNATION

A VERNEUIL-EN-HALATTE (OISE) 60550 - 17, Rue Victor Hugo,

Un local professionnel formé par une maison de plein pied comprenant 1 pièce privative de consultation d'environ 11 m2, une salle commune d'attente, un bureau multifonction et des sanitaires communs.

Il est précisé qu'il est prévu qu'une deuxième pièce privative de consultation soit louée à d'autres praticiens médicaux ; les parties communes affectées également à son usage et à ses patients.

Et le droit au passage et de stationnement sur la parcelle cadastrée section BM 72 pour une contenance de 739 m2.

Il demeurera annexé aux présentes après mention, copie un plan de division d'après cadastre établi par le cabinet ANDRE, géomètre-expert, sis à SENLIS (60300), 16 rue Rougemaille.

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CARACTERISTIQUES DU BAIL

ARTICLE 1- DUREE DU BAIL- CONGE- RECONDUCTION

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de SIX années commençant à courir le **02 Septembre 2021, pour finir le 01 Septembre 2027.**

Le local susnommé sera loué au « Preneur » une journée par semaine sur 52 semaines, où il y pratiquera son activité d'Opticienne.

Congé - Expiration du bail

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de *préavis de six mois*.

En outre, le " Preneur " peut, à tout moment, notifier au " Bailleur " son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice.

En cas de congé notifié par le " Preneur ", celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre preneur en accord avec le " Bailleur ".



Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 2- DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité professionnelle du " Preneur" et ils serviront à l'usage exclusif de l'activité libérale de **opticienne**.

Le " Preneur" déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre profession et de tout autre usage. Le " Preneur" ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé que la loi du 1er Septembre 1948 et celle du 6 Juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

Il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale.

En outre:

- le " Bailleur" déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;
- le " Bailleur" déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 233-5 du Code du travail et des textes subséquents.

ARTICLE 3-CHARGES ET CONDITIONS

Préalablement aux charges et conditions qui vont suivre, il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs occupants et plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation "Bailleur" et "Preneur" au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si le "Bailleur" et le "Preneur" sont des personnes de sexe féminin ou une société.

Le présent bail est conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes que le " Preneur " s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au " Bailleur".

Etat des lieux

Un état des lieux sera établi, contradictoirement par les parties, au plus tard lors de l'entrée en jouissance et de la remise des clés au "Preneur", mais aussi lors de la restitution de celles-ci.

A défaut d'un tel état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Surface habitable

A titre informatif, et sans que cela n'oblige le "Bailleur" à quelque titre que ce soit, ce dernier a fait



établir par le cabinet "ATOUTDIAG", sis à VERNEUIL EN HALATTE (60550); 22 rue du Président Wilson, un certificat de surface habitable dans le cadre des dispositions de la loi no2009-323 du 25 mars 2009 dite "loi Boutin", en date du 05 juin 2015, ci-annexé.

La surface habitable, au sens des dispositions de la loi dite "loi BOUTIN" susvisée s'établit à 13 M².

Mode d'exploitation

Le " Bailleur " déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le " Preneur " devra informer le " Bailleur " de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le " Preneur " restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le " Preneur ", ayant l'obligation de remettre au " Bailleur " en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Etablissement recevant du public

La Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.). L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

En l'espèce les locaux ressortent de la cinquième catégorie.

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local professionnel doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Entretien - Réparations

Le " Preneur " devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendre à sa sortie en état de réparations de toute nature, le " Bailleur " n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier).



Toutefois, les réparations, quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du " Preneur ".

Le " Preneur" fera son affaire personnelle de façon que le " Bailleur" ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis à vis du " Bailleur " garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le « Bailleur » à ce sujet.

Le " Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le " Bailleur" des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

Travaux

Le " Preneur" souffrira que le " Bailleur" fasse effectuer sur l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux

Si ces travaux duraient plus de vingt et un jours, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article 1724 du Code civil. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du " Preneur", le " Bailleur" s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourrait causer au " Preneur.

Assurances

Le " Preneur" devra faire assurer contre l'incendie pendant tout le cours du présent bail à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du " Bailleur".

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

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au " Preneur " par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du "Bailleur", les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Démolition de l'immeuble - expropriation

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le " Preneur" aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du " Bailleur" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.



Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du "Preneur" devra être notifié au " Bailleur" dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au " Bailleur" et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

Cession et sous location

Le " Preneur" ne pourra céder ni apporter ni sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie. Le tout sauf accord préalable et écrit du " Bailleur".

Il est interdit au " Preneur" de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt de son fonds libéral.

Cependant et par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus, le « Preneur » sera autorisé à être remplacé temporairement par l'un de ses confrères exerçant la même profession, le Bailleur s'interdisant un quelconque recours à ce sujet. Dans ce cas, le « Preneur » demeurera personnellement responsable du paiement du loyer.

De plus, et à titre de condition essentielle des présentes, le "Preneur", ne pourra conférer aucun droit sur les biens présentement loués à un tiers, notamment en cas d'association, sous quelque forme que ce soit, avec une personne exerçant la même profession que lui, sauf accord express et écrit du "Bailleur".

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Remise des clefs

Le " Preneur" devra prévenir le " Bailleur" de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à ce dernier de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra remettre les clés des lieux mis à sa disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le " Preneur" et leur acceptation par le " Bailleur" ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le " Preneur" le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses du présent bail.

Non responsabilité du Bailleur

Le " Bailleur" ne garantit pas le " Preneur", et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le " Preneur " devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le " Preneur " devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du " Bailleur " soit entièrement déchargée.

Stationnement

Le "Bailleur" agissant en qualité de propriétaire de la parcelle sise à VERNEUIL EN HALATTE (60550), cadastrée section BM numéro 72, autorise à ce que le "Preneur" puisse stationner son véhicule personnel et ceux des patients, le temps de la visite, sur la parcelle susvisée dans la limite du nombre de places prévues.



Cette autorisation est consentie pour une durée d'une année et sera tacitement reconduite d'année en année.

Chacune des parties pourra faire part de son intention de ne pas renouveler ce droit au stationnement en respectant un délai de préavis d'un mois. Ce préavis devra être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou Huissier de Justice.

Local poubelle

Le "Bailleur" précise qu'il existe sur la parcelle cadastrée section BM n°72 un local poubelles, dont la localisation figure sur le plan établi par le Cabinet ANDRE, géomètre-expert susnommé, annexé aux présentes.

Le "Bailleur" s'engage à laisser pour partie la jouissance de ce local au "Preneur". Le "Preneur" pourra y entreposer ses poubelles dans les containers adéquats et maintenir le local verrouillé de manière à ce que les patients ne puissent y accéder. Aucun déchet non emballé ne pourra y être déposé.

Cependant, et à titre de condition essentielle, le "Preneur" ne pourra entreposer aucun déchet médical ou paramédical et devra faire affaire personnelle du retraitement de ces déchets.

ARTICLE 4 - LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **NEUF CENT SOIXANTE EUROS (960 €)**.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Ce loyer est payable en DOUZE (12) termes égaux et d'avance chacun de **QUATRE VINGTS EUROS (80€)**.

Que le preneur s'oblige à payer au bailleur d'avance le 05 de chaque mois.

Accessoirement au loyer, le " Preneur" remboursera au " Bailleur" sa quote-part dans les charges et impôts visés aux présentes.

Le paiement de ce loyer s'effectuera auprès du Trésor Public de PONT SAINTE MAXENCE (60700) ou en tout autre endroit qu'il plaira au "Bailleur" d'indiquer au " Preneur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant l'échéance.

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

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation préalable du " Bailleur".

Le " Preneur" devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la législation existante, sera exclusivement supportée par le " Preneur". Il en sera de même si cette réglementation venait à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué ne soit plus conforme aux normes réglementaires.

Signallement extérieur

Le "Preneur" ne devra faire ni autoriser sur les murs des lieux loués un quelconque affichage autre que celui concernant son activité.

Il pourra apposer à ses frais, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, ainsi que l'accord écrit du " Bailleur ", une ou deux plaques relatives à son activité, selon les règles et les formats prévus par sa profession.

A ce sujet, le « Bailleur » donne d'ores et déjà son accord à l'effet de permettre au « Preneur » d'apposer une plaque professionnel sur les biens présentement loués. Ces plaques ne pourront en aucun cas déborder les lieux loués.



Il sera seul responsable des conséquences de l'existence ou de la pose de ces plaques.

Le " Preneur " aura droit, en outre, lorsqu'il quittera les lieux, d'apposer à l'emplacement de ladite plaque un tableau de mêmes dimensions et portant l'indication de transfert de son local professionnel ainsi que sa nouvelle adresse, et ce pendant une période d'une année à compter du jour de son départ.

Garantie

Le " Preneur" devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins. Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le

" Bailleur" ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le " Preneur " devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le " Preneur " dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du " Bailleur " ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de celles-ci.

Modification des lieux

Le " Preneur " ne pourra pas faire dans les lieux loués de construction ou de démolition, ni de percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le " Bailleur " seront faits, aux frais du "Preneur", sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du "Bailleur", et dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes, s'il en existe, ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le " Bailleur " ou le syndic.

Le " Preneur " s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et à faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par le " Preneur", même avec autorisation du " Bailleur", deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Bailleur" sans aucune indemnité pour les travaux qu'il aura autorisés ; le " Bailleur " ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le " Bailleur" aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du "Preneur".



Impôts

Le " Preneur" acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le " Bailleur" pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit auprès du " Bailleur", et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Le " Preneur" remboursera chaque année au " Bailleur" les taxes et impôts suivants afférents aux locaux loués : la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière afférente aux biens présentement loués, ainsi que les frais de confection de rôle.

Ce remboursement aura lieu dans les huit jours de la réception de l'avis d'imposition par le " Preneur".

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le " Preneur" acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au " Bailleur"), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Etant précisé que le " Bailleur" est exonéré de responsabilité pour le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Il est convenu, pour le remboursement des charges, une clé de répartition établie en fonction de l'occupation des pièces privatives professionnelles soit 55% pour la pièce la plus grande (13 m²) et 45% pour l'autre pièce (11 m²).

A ce sujet les parties déclarent que les biens présentement loués, sont pourvus d'un compteur d'eau potable, d'un compteur d'électricité, et qu'une ligne téléphonique a été installée. Le "Preneur" fera son affaire personnelle de l'ouverture des abonnements téléphoniques auprès des prestataires concernés à ses frais et sans recours contre le "Bailleur". De plus, le "Preneur" ne pourra exercer aucun recours contre le "Bailleur", en cas de non fonctionnement du réseau d'eau, d'électricité ou de téléphone et fera son affaire de la réalisation de tous travaux qui seraient rendus nécessaires à l'effet d'obtenir la desserte d'un quelconque fluide, le tout à ses frais.

Visite des lieux

Le " Preneur" devra laisser le " Bailleur" ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Sauf urgence manifeste, le " Bailleur " devra aviser le " Preneur " de ces visites au moins quarante-huit heures à l'avance.

Il devra également les laisser visiter par les acquéreurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du " Bailleur" ou de son représentant en cas de mise en vente, et en vue d'une location, pendant les six derniers mois du présent bail.

Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

ARTICLE5-DEPOTDEGARANTIE

Le versement d'un dépôt de garantie n'est pas une obligation légale afférente aux baux professionnels. Il est donc décidé qu'aucun dépôt de garantie ne sera demandé au « PRENEUR ».

ARTICLE6-CLAUSEPENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

Clause pénale

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées



produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points au profit du " Bailleur" auquel le " Preneur" devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après. En outre si, à l'expiration de la location, le " Preneur" ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au " Bailleur" une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, et sans que cela puisse valoir accord de bail.

Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le " Bailleur " de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail professionnel sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le " Preneur" refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

En ce cas, si une somme a été remise à titre de dépôt de garantie, elle restera acquise au " Bailleur" à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En outre, le " Preneur" sera de plein droit débiteur envers le " Bailleur" d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujéti.

ARTICLE 7- REVISION

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation " I.N.S.E.E. ".

Pour effectuer la révision, le dernier indice connu à la date de l'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Pour information, le dernier indice connu est celui du 2ème trimestre de l'année 2020 s'élevant à 115,42 points.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le " Preneur " à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E.

A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

RAPPORTS TECHNIQUES

Amiante

Le preneur reconnaît que le bailleur l'a pleinement informé des dispositions du Code de la santé



publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet ATOUTDIAG, sis à VERNEUIL EN HALATTE (60550), 22 rue du Président Wilson le 5 juin 2015, et est demeuré annexé.(sous réserve car réhabilitation à neuf)

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer:

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et la ventilation. La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le " Preneur" ne peut se prévaloir à l'encontre du "Bailleur" des informations contenues dans ce diagnostic.

MISES AUX NORMES

Le "Bailleur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à l'activité de médecine générale que le "Preneur" exercera.

Le "Bailleur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que les locaux loués soient toujours conformes aux normes administratives.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date du 5 juin 2015 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé est également jointe la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le "Preneur" s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.



TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du " Bailleur " relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le " preneur ". Le " Bailleur " pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail professionnel pour le " Preneur " constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. En cas de décès dudit " Preneur " avant la fin de la présente convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution des présentes, et le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au " Bailleur ".

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au " Bailleur", seront supportés par le " Preneur " qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante du présent bail professionnel.

Le Preneur

Le Bailleur

Le Maire de Verneuil-en-Halatte

Madame Marianne BOUCHARD

M. Philippe KELLNER