

BAIL TYPE
LOCATION A USAGE EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNEL
BAIL PORTANT SUR DES LOCAUX VACANTS

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La Commune de Jarnac représentée par M François RABY, son maire, habilité par délibération du
désignée aux présentes sous la dénomination « le bailleur », d'une part

ET

Monsieur KHELSTOVSKY Nicolas
Né(e) à Le
Désigné(e) aux présentes sous la dénomination « le locataire » ou « le preneur », d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT : La commune de Jarnac loue aux clauses et conditions ci-après énoncées à Monsieur KHELSTOVSKY Nicolas qui accepte les locaux ci-dessous désignés :

I. DÉSIGNATION DES LIEUX

a) Désignation des locaux et équipement privés :

Un espace de travail dans le pôle B comprenant :

- Un cabinet de Consultation de 24.12 m²
- Un atelier de 9.90 m²
- Et l'usage partagé de la salle d'attente pour l'équivalent de 7.61m²

Soit au TOTAL de 41.63 m²

Ainsi que les équipements et biens suivants :

- D'une paillasse avec évier et robinetterie.

b) Énumération des parties et équipements communs dont le locataire pourra faire usage :

Dans le cadre de la Maison de Santé, le présent locataire dispose des accès à la salle de réunion, à l'espace ménage et au local poubelles.

Tels que lesdits locaux existent sans aucune exception et sans qu'il soit besoin de plus amples descriptions, le preneur déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités avant la signature des présentes.

II. DESTINATION DES LIEUX

La présente location est consentie à usage exclusivement professionnel pour l'exercice par le locataire de la profession de **PODOLOGUE**.

III. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de six années (art. 57 A de la loi du 23/12/1986) entières et consécutives, à compter du 1^o Octobre 2019 avec la possibilité de résiliation à tout moment de la part du preneur, sous réserve de notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier un préavis de 6 mois.

IV. CONGÉ DU BAILLEUR OU RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le bailleur peut librement, et sans avoir à fournir de motif, notifier son intention de ne pas renouveler le bail en donnant congé au preneur pour le terme des six années moyennant un préavis de 6 mois délivré par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier.

Ce congé empêche toute poursuite du bail par tacite reconduction. La même faculté est réservée au preneur. Mais, si à l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus fixée aucune des deux parties n'a manifesté sa volonté de mettre fin à la location, le présent bail se poursuivra par tacite reconduction pour une nouvelle période de 6 ans.

V. LOYER

La présente location est conclue moyennant un loyer annuel de **5 745.00 euros** payables par fractions mensuelles de **478.75 euros** d'avance à la trésorerie de Jarnac ou de tout structure qui pourrait se substituer à elle pour la première fois le 1^o octobre 2019.

En sus de ce loyer, le preneur paiera le droit au bail, plus la taxe additionnelle si elle est due par le bailleur, enfin les charges et les impôts ou taxes locatives récupérables, telles que définies au paragraphe 7 ci-après.

Au cas de non-paiement même partiel par le preneur du loyer ou des charges, l'ensemble des frais que le bailleur sera amené à engager pour obtenir le recouvrement des sommes correspondantes sera à la charge du preneur pour leur intégralité, ces frais comprenant notamment ceux consécutifs aux diverses interventions d'un huissier.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au locataire un mois avant l'échéance. Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de lui remettre une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans le cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de lui délivrer un reçu. La quittance ou le reçu porte le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges et mentionne l'imputation que le locataire a déclaré donner au paiement effectué. En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat, et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

VI. RÉVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé fera l'objet, au terme de chaque année du contrat et sans qu'aucune notification préalable soit nécessaire, d'une révision automatique selon la variation de l'indice du coût de la construction (ICC), publié par l'I.N.S.E.E., ou de tout autre indice qui pourrait lui être substitué. En effet, les parties décident de recourir à l'automatisme de la mise en œuvre de cette révision avec, corrélativement en période de hausse, obligation pour le preneur de s'acquitter, même si demande ne lui en est pas faite, de la majoration correspondante du loyer à compter de la date de prise d'effet de la révision, étant par ailleurs expressément convenu que cette majoration restera due même si le bailleur délivrait un quittance d'un ou plusieurs termes de loyer qui n'auraient pas encore pris en compte ladite majoration. L'indice de base pour le calcul de la

première révision sera celui du 1^o trimestre 2019 dont le taux est de 1728 ; pour les révisions suivantes, ce seront les indices annuels successifs du même trimestre.

VII. CHARGES ET PRESTATIONS RÉCUPERABLES

1) Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal et donc payables en sus, sont exigibles sur justification, en contrepartie, de convention expresse des parties :

- Des frais d'énergie et d'eau selon le principe de répartition préalablement défini
- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- Des dépenses d'entretien courant (femme de ménage, préposé au service des poubelles) et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.
- Du droit de bail et impôts ou taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges récupérables sont payables au semestre ou annuellement, en fonction des coûts réels et de la nature des charges

2) Modalités de répartition des charges :

Selon tableau en annexe 1

Ces modalités valent au moment de la signature des baux. Les taux et répartitions sont susceptibles de modification en cas d'arrivée ou de départ de praticiens. Dans ce cas, le remboursement se fera au prorata temporis d'usage.

Toute nouvelle charge verra l'objet d'un avenant au bail.

VIII. DÉPOT DE GARANTIE

Le preneur a versé au bailleur, qui le reconnaît, à la signature du présent, la somme de **3194.48 euros** représentant deux mois de loyer, affectés expressément à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent bail. Ce dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin et ces loyers ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues. Le dépôt sera restitué en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui. A défaut de restitution dans le délai ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après l'arrêt des comptes, produira des intérêts au taux légal au profit dudit locataire.

IX. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente location est conclue aux clauses et conditions ci-après que le preneur s'engage à observer strictement, à peine de résiliation judiciaire du présent bail et demande de dommages-intérêts :

1) Le preneur conservera, d'une part, les locaux loués dans l'état d'usage et de réparation et, d'autre part, les équipements mentionnés au bail dans l'état de fonctionnement où ils se sont trouvés au jour de son entrée en jouissance, et tels que décrits dans l'état remise des clefs ou, à défaut, par huissier de Justice, à frais partagé par moitié. Un exemple de l'état des lieux de son complément éventuel relatif aux éléments de chauffage sera remis à chaque partie pour être joint à son exemplaire du présent contrat. De la même manière, un état des lieux contradictoire sera établi en fin de bail, lors de la restitution des clés. A cet effet, il devra entretenir les locaux pendant toute la durée de la location et les rendre à la fin du bail en bon état de « réparations locatives » et autres, compte tenu que le bailleur ne sera tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

2) Le preneur devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers, en quantité et valeurs suffisantes, pour garantir le paiement des loyers et des charges et l'exécution des conditions du présent bail.

3) Le preneur ne pourra exécuter ou faire exécuter dans les lieux, aucun travail de transformations, percements, changements de distribution ou modifications quelconques et pas davantage transformer les équipements loués, s'il n'a obtenu l'accord préalable et par écrit du bailleur qui n'aura, en aucune façon, à justifier son refus. Au cas d'autorisation, les transformations, améliorations ou modifications resteront acquises en fin du bail en cours au bailleur sans qu'aucune indemnité ne soit due au preneur. Par contre, pour les transformations, améliorations ou modifications qui auraient été réalisées sans accord du bailleur, celui-ci pourra exiger la remise dans l'état antérieur des locaux dès qu'il en aura eu connaissance, et en tout cas en fin de bail, aux frais exclusifs du locataire.

4) Il subira tous les travaux de réparations ou autres devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble, sans réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer en raison de leur durée, sans préjudice de l'application des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil. Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux, ou les faire visiter, chaque fois que celui-ci l'estimera opportun pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble. En cas de nécessité immédiate (feu, explosion, dégâts des eaux, fuites de gaz...) le preneur autorise le bailleur, ses représentants ou leurs délégués, à pénétrer dans les lieux par tous moyens efficaces. Il s'engage formellement à aviser le bailleur, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du bailleur ; et au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'aura constaté. Il sera en outre responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenue après ladite date.

5) Il devra satisfaire à toutes charges de ville, règlements de police, d'hygiène et salubrité, de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles spécifiques à l'exercice de sa profession, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions professionnelles, les taxes locatives, tous autres impôts dont les locataires sont redevables à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition.

X.USAGE DES LIEUX__OBLIGATIONS DIVERSES

1) Le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination. Enfin, en aucun moment, tout ou partie des locaux loués ne pourra, même à titre temporaire, servir à usage d'habitation ou à usage commercial. L'immeuble faisant l'objet d'un règlement intérieur, il s'engage, en outre, à respecter ce règlement dont il déclare avoir pris connaissance. Le locataire utilisera, par ailleurs, les équipements et accessoires communs ci-dessus énumérés en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit. D'une manière générale, le preneur devra ne commettre aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble, ou envers le voisinage. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres occupants. En tout état de cause, les lieux loués ne pourront en aucune façon servir de dépôt à des produits, meubles ou machines ne servant pas régulièrement à l'exercice de l'activité professionnelle exploitée.

2) Il répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux. Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier. Il maintiendra ces assurances en vigueur pendant toute la durée de la location et acquittera les primes à leur échéance. Il devra en justifier par la production des polices et des quittances d'abord à son entrée dans les lieux lors de la remise des clés, puis ensuite à chaque anniversaire de la location. Si la profession exercée par le preneur entraîne, soit pour le propriétaire, soit pour les colocataires, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée, et en outre, de le garantir contre toutes

réclamations d'autres locataires ou de voisins. Plus généralement les parties conviennent qu'il en serait de même de toute autre majoration de charges, taxes ou impôts ainsi que la naissance d'une charge nouvelle ou de la mise en recouvrement de telle taxe ou de tel impôt qui seraient liés à la nature même de l'activité professionnelle exercée dans les lieux loués. Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde. Il ne pourra inquiéter le bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

3) Le bailleur prendra les contrats nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement et demandera le remboursement des locataires en fonction du type d'intervention et des modalités de remboursement déterminées ci-après. Cela concernera notamment : la vérification et l'entretien des groupes de climatisation, des centrales de double flux, du nettoyage et contrôles des cassettes de climatisation, du contrôle des extincteurs et systèmes de secours, du contrôle du fonctionnement des portes automatiques,

Il ne pourra faire procéder à aucune installation nouvelle de chauffage ou technique sans approbation expresse et par écrit du propriétaire auquel devra être soumis le projet détaillé de l'installation envisagée. Si une autorisation est accordée, l'exécution des travaux sera confiée à une entreprise spécialisée préalablement agréée par le bailleur. Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait seul responsable des dommages qui pourraient en résulter. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant pour lui et les siens de l'usage des appareils susvisés et, en cas d'accident causé à des tiers et autres locataires ou occupant du fait de cet usage, il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait en outre tenu de l'indemniser pour les dégradations qui pourraient être causées de ce fait à l'immeuble.

4) Il est expressément convenu entre parties que si des lois, décrets ou règlements administratifs venaient, en raison de la nature même des activités exercées par le preneur à son entrée dans les lieux ou de celles qu'il serait amené à y adjoindre ou à y substituer, suite à une autorisation conventionnelle, à imposer la mise en conformité des locaux ci-dessus donnés en location avec les règles d'hygiène, de non pollution, de maintien de l'environnement, d'urbanisme, de voirie, de sécurité ou autres, l'intégralité des travaux à entreprendre seraient exécutés non seulement dans lesdits locaux mais encore à l'immeuble, à l'initiative et aux frais exclusifs du preneur qui s'engage à en communiquer le projet complet au bailleur afin que celui-ci soit en mesure de faire contrôler leur compatibilité avec la solidité et l'esthétique de l'immeuble par l'architecte de son choix dont les honoraires seront réglés par le preneur.

5) Le preneur s'interdit de détenir dans les lieux loués un animal même domestique, en dehors de toute nécessité fonctionnelle et thérapeutique validée par le bailleur. Il devra prévenir l'apparition, et assurer la disparition s'il y a lieu, à ses frais, de tous parasites, rongeur et insectes. Il ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs et d'une manière générale dans aucune des parties communes, sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules d'enfant, poussettes, colis quel que soit leur volume..., et ce même à titre momentané.

6) Le preneur devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de la ville, de la police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène et acquitter à leur échéance toutes les contributions, taxes et autres, consécutives à l'exercice de sa profession, de telle façon que le bailleur puisse être inquiété à ce sujet. Il devra, avant son départ des lieux, justifier au bailleur qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable.

7) En cas de suppression d'équipements communs pouvant exister à la rédaction du bail, le preneur ne pourra exercer aucune réclamation, ni diminution de loyer, demeurant que les services rendus par ces équipements communs ou ces prestations de caractère général n'ont pas été pris en compte lors de la détermination du chiffre du loyer annuel ci-dessus indiqué). En cas de suppression de prestations ou de contrôles pouvant exister à la rédaction du bail, le montant des charges sera cependant ajusté.

8) Il ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas de vol et dégradations dans les lieux loués.

9) En cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, ou bien en cas de résiliation du bail par une ou l'autre des parties, le preneur devra laisser visiter les lieux loués.

XI. CESSION / SOUS-LOCATION

Le locataire devra occuper la chose louée par lui-même et les personnes à son service. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

XII. CLAUSES PARTICULIÈRES

Sans objet

XIII. CLAUSES RÉVOCATOIRES

Il est expressément convenu de première part, qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, ou des charges dûment justifiées, et un mois après un commandement de payer demeuré sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, de deuxième part, qu'à défaut de justification par le preneur, soit d'avoir souscrit à son entrée dans les lieux un contrat d'assurance couvrant les risques dont il doit répondre en sa qualité de location, soit de bénéficier à chaque anniversaire du bail d'une couverture identique, et dans chaque cas un mois après un commandement d'avoir à régulariser demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, et, enfin, plus généralement, qu'à défaut d'exécution par le preneur, d'une seule des conditions du présent bail, et qu'à défaut d'exécution par le preneur de s'exécuter demeurée infructueuse, la présente location sera de même résiliée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire. Dans l'un et l'autre des cas, si le preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référé, auquel les parties donnent expressément compétence. Toute offre de payer, ou de souscrire une assurance, après les délais ci-dessus fixés ne fera pas obstacle à la résiliation de la location. Tous les frais de l'ordonnance de référé et tous ceux qui en auront été le préalable comme tous ceux qui en seront à la charge exclusive du preneur.

XIV. CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du bailleur auquel le locataire devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'effet des clauses résolutoires ci-dessus. En outre, si, à l'expiration de la location ou, en cas de résiliation judiciaire, à la date à laquelle la décision de justice sera devenue exécutoire, le locataire ne libère pas les lieux, il devra verser au bailleur, outre les charges, une indemnité d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

XV. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en son domicile, et le preneur dans les lieux loués.

XVI. TIMBRE ET ENREGISTREMENT

L'enregistrement du présent bail est facultatif, mais s'il est requis par le preneur, les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par le preneur qui s'y oblige. Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacun d'elles, outre celui destiné à l'enregistrement.

XVII. RÉGLEMENT DES LITIGES

Le règlement des litiges se fera auprès du Tribunal Administratif de Poitiers – 15 rue de Blossac – 86 000 POITIERS.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacun d'elles, outre celui destiné à l'enregistrement.

A

Le

TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES - MAISON DE SANTE

	Surface	EAU/POLE	ELECTRICITE/POLE	MENAGE	CONTRÔLES				MAINTENANCE			IMPÔTS	
					ELECTRIQUE	EXTINCTEURS	PORTES AUTOMATIQUES	CLIMATISATION	VMC	TAXES FONCIERES	OMI		
	46,13	18,29%	18,29%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
	45,78	18,29%	18,29%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
P	39,70	18,29%	18,29%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
O	39,42	18,29%	18,29%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
L	37,28	14,63%	14,63%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
E	31,81	12,20%	12,20%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
A	41,63	26,32%	26,32%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	37,12	13,16%	13,16%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
P	36,27	13,16%	13,16%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
O	36,28	26,32%	26,32%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
L	13,45												
E	2,99												
B	4,48	21,05%	21,05%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
	4,48												
	4,48												
POLE C	85,38	44,90%	44,90%	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%
	104,94	55,10%	55,10%	13,77%	13,77%	13,77%	13,77%	13,77%	13,77%	13,77%	13,77%	13,77%	13,77%
POLE D	69,45	50,00%	50,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
	69,45	50,00%	50,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
TOTAL				100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Au 01/10/2019