

CONTRAT DE BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE :

- **Mairie, 7 rue de Paris 60190 La Neuville-Roy, représentée par Monsieur Thierry MICHEL, maire**

Ci-après dénommé « le bailleur », d'une part ;

ET

- **Au Pays d'Alice, représentée par Madame Pauline LENEUTRE, gérante, enregistrée sous le numéro siret 842 075 889 00019,**

Ci-après dénommé « le preneur » ou « le locataire » d'autre part ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

Le bailleur loue au preneur les locaux ci-après désignés pour y ouvrir un Micro-crèche.

Étant destiné à un usage exclusivement professionnel, le bail sera régi, en ce qui concerne sa durée et sa reconduction éventuelle, par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi du 6 juillet 1989 et, pour le surplus, par les stipulations du présent contrat, et s'il y a lieu, par les articles 1709 et suivants du Code civil.

Le bailleur doit préalablement vérifier que l'affectation commerciale qu'il envisage de donner à son local n'est pas interdite par la Loi.

1. Désignation du bien loué

Les locaux sont situés au 67 rue Verte 60190 La Neuville-Roy,

Le locataire aura à sa disposition :

- Surface totale de 105m² qui se décompose en
 - Un accueil de 7m²
 - Une buanderie avec toilettes de 6m²
 - Une cuisine de 6m²
 - Un bureau de 4m²
 - Deux dortoirs respectivement de 13 et 12m²
 - Une salle d'activités de 57m²

Le locataire déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a communiqué lors de la signature du présent contrat, qu'il n'existe pas de partie commune et qu'aucune charge de copropriété ne sera réclamée.

Le local est destiné exclusivement à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exclusion de tout autre :

Accueil de jeunes enfants (code APE 8891A)

2. Durée du bail

Le bail est consenti et accepté pour une durée de six ans à compter du 1er juin 2023 pour se terminer le 31 mai 2029.

2.1. Tacite reconduction

À l'arrivée du terme et à défaut de congé, donné par l'une ou l'autre des parties, dans les formes prévues ci-après et au moins six mois avant ce terme, le présent bail sera reconduit tacitement pour la même période que la durée initiale.

2.2. Résiliation du bail

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice :

- par le locataire à tout moment, en respectant un préavis de six mois ;
- par le bailleur à l'expiration du contrat en prévenant le locataire six mois à l'avance.

Si le congé est fait par lettre recommandée avec accusé de réception, c'est la date portée sur l'accusé de réception qui constitue la date de réception et fait courir le délai de six mois (article 669 du Code de procédure civile).

2.3. Droit de préemption en cas de vente

En cas de vente du logement à usage professionnel, le locataire bénéficie d'un droit de préemption, sauf en cas de vente entre parents jusqu'au 3^o degré.

3. Montant du loyer

Le présent contrat de bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 400 € hors charges et payable d'avance au domicile du bailleur, suivant délibération **2023-022** du 24 avril 2023.

Le loyer sera exigible le 1^{er} jour ouvré de chaque mois par virement au Service de gestion comptable de Saint Just en Chaussée.

Le 1^{er} règlement du loyer interviendra à l'ouverture de la micro-crèche ou au plus tard 2 mois après l'obtention de l'agrément de la PMI.

Toute somme non réglée par le locataire à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal après commandement de payer rester sans effet jusqu'au jour du paiement effectif.

3.1. Révision du loyer

Le loyer fixé par le présent bail sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat, en fonction de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE (ILC).

Il est précisé que le montant du loyer de base fixé au présent contrat correspond à l'indice du 4^e trimestre de l'année 2023 qui est de 132.63.

3.2. Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie égal à un mois de loyer en principal, soit la somme de 400 €, sera versé au bailleur au jour de la remise des clés.

Le bailleur donne au locataire quittance définitive.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le locataire du paiement des derniers loyers lorsque le bail se terminera, ceux-ci, ainsi que les charges, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances fixées par les présentes.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail et sera restitué au locataire dans un délai de deux mois à compter de la fin de jouissance, c'est-à-dire après déménagement et remise des clés, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont le locataire pourrait être

débiteur envers le bailleur au titre des loyers, charges, taxes, réparations et indemnités de toute nature à l'expiration du bail et, dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour le locataire.

Toute somme retenue devra être justifiée par la production des factures afférentes aux travaux réalisés. Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt.

3.3. Répartition des charges

Les charges comprennent l'abonnement et les consommations d'eau, l'abonnement, les consommations électriques et les calories pour le chauffage. Un tableau de répartition comme ci-dessous sera annexé au présent bail et devra être actualisé chaque fois que nécessaire entre les parties, notamment en cas de signature ou de résiliation de bail pour le local avec la rédaction d'un avenant signé par les parties.

	Abonnement Part Locataire	Consommations Part Locataire
Eau	50% du montant	au réel, sous-compteurs eau chaude et eau froide
Electricité	50% du montant	50% des consommations
Chauffage		PAC : Compteur individuel : provision mensuelle et régularisation annuelle

Une provision pour charges d'un montant de 70 € sera demandée chaque mois avec le loyer avec régularisation annuelle à réception de la facture du fournisseur.

4. Diagnostics

4.1. Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 ainsi qu'aux articles R.125-23 et suivants du code de l'environnement, lorsque l'immeuble dont dépendent les locaux objets du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, le Bailleur en informe le Preneur.

De même, en application des articles L.125-2 du code des assurances, lorsque l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, le Bailleur en informe le Preneur.

Le dossier doit être tenu par le propriétaire à la disposition du locataire et établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location.

4.2. Amiante

Conformément aux dispositions de l'article R1334-29-5 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini aux articles R.1334-26 et suivants du code de la santé publique, la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit code étant tenu par le propriétaire à la disposition du locataire.

Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

4.3. Constat de risque d'exposition au plomb

Lorsque l'immeuble a été construit après le 1er janvier 1949, il n'y a pas lieu d'annexer au contrat un état du risque d'exposition au plomb, ni d'en communiquer un au locataire lors du renouvellement du bail.

Lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949 (pour les contrats de location conclus après le 12 août 2008), un constat de risque d'exposition au plomb de la partie des locaux affectée à l'habitation est annexé au présent contrat. Il est établi conformément aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

4.4. Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'Habitation, il est communiqué au preneur le diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

5. Conditions d'occupation du bien loué

5.1. Etat des lieux

Un état des lieux sera établi en présence de chacune des parties ou de leurs représentants habilités lors de la remise des clés au preneur et sera annexé au présent contrat.

De même, en fin de contrat, lors de la restitution des clés au propriétaire, un état des lieux de sortie sera dressé dans les mêmes conditions entre les parties.

À défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée, le locataire sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

Il est vivement conseillé aux preneurs d'établir un règlement intérieur des locaux, dont copie devra être communiquée au bailleur.

5.2. Obligations du preneur

Le preneur s'engage à :

- Payer le loyer, acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge, ainsi que toutes prestations diverses.
- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux loués.
- Prendre à sa charge exclusive l'entretien courant des lieux loués et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87- 712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vices de constructions, cas fortuit ou force majeure.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Laisser exécuter, dans les lieux loués, les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des 2e et 3e alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
- Ne pas transformer, sans l'accord écrit du bailleur, les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements tels qu'ils étaient au départ ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger, en cours de bail, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux loués.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble affiché dans les parties communes des immeubles collectifs ; se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur, en vertu des décisions d'assemblées générales de copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire : explosions,

incendie, dégâts des eaux, risques locatifs, recours des voisins, etc., et en justifier lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur, ou de son représentant, par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assurance.

- Laisser visiter les lieux loués, dans le respect du secret professionnel, et en tout état de cause sans perturber les consultations :
 - pour la surveillance et la vérification de leur entretien, ainsi que de toutes installations communes ou privées, une fois par an et chaque fois que la nécessité s'en imposera mais seulement pendant les jours ouvrables, sauf cas d'urgence ;
 - en vue de la vente ou de la location, deux heures par jours ouvrés, par accord entre les parties et à défaut d'accord entre 17 heures et 19 heures, sauf les dimanches et jours fériés.

5.3. Obligations du bailleur

Conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur s'engage à :

- Délivrer au preneur la chose louée ;
- Entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- En faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

Le bailleur s'engage également à :

- Délivrer au preneur les locaux loués en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- Faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande ;

5.4. Sous-location et cession

Toute sous-location, totale ou partielle devra préalablement faire l'objet d'un consentement express et écrit du « bailleur ».

Le « locataire » ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et écrite du « bailleur ».

5.5. Clauses résolutoires

Le présent contrat sera résilié automatiquement et de plein droit, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause dans les cas suivants :

- En cas d'infraction du locataire à l'une des clauses du présent bail,
- A défaut d'assurance contre les risques locatifs,
- En cas de non versement du dépôt de garantie prévu au contrat,
- En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment la violation de la destination des locaux loués prévue au contrat,
- En cas de non-paiement à la date exigible d'un loyer ou du montant des charges récupérables prévue au contrat à l'article 3.

5.6. Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront, pour tous ses ayants-cause et ayants-droit – notamment pour ses héritiers, en cas de décès – et pour toutes personnes tenues au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, le

coût en serait supporté par ceux à qui elles seraient faites.

5.7. Avenants

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, pourront faire l'objet d'un avenant annexé au présent contrat.

6. Clauses particulières à l'exercice de la profession

6.1. Pose d'une plaque professionnelle

Le locataire peut apposer sa plaque professionnelle à la porte du local loué conformément à l'article R.4127-81 du code de la santé publique.

L'apposition des plaques professionnelles devra être effectuée en conformité aux usages de l'immeuble, et s'il y a lieu, avec l'accord de la copropriété.

En cas de départ, le bailleur mettra tout œuvre -notamment auprès de la copropriété- pour que le praticien puisse laisser une plaque indiquant sa nouvelle adresse d'exercice, pendant une période de 6 mois.

7. Règlements des litiges

En cas de non-conciliation, les conflits portant sur le bail professionnel seront soumis au tribunal compétent.

Fait à La Neuville-Roy,
Le,

En deux exemplaires

Le bailleur
Signature précédée de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »

Le locataire
Signature précédée de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »