

CONTRAT DE BAIL PROFESSIONNEL

DESIGNATION DES PARTIES :

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le Bailleur :

Monsieur André MENTION né le 14 septembre 1939 à CAHORS (46), de nationalité française, retraité, demeurant 330 avenue Henri Gayet - 46000 CAHORS, 0630892410 / vjoukoff@gmail.com
Veuf de Madame Jeanine MENTION, non remarié,

Monsieur Joël MENTION né le 1 mars 1964 à CAHORS (46), de nationalité française, professeur enseignant, demeurant 31 CASTANET TOLOSAN 0621886855 / joel.mention@ac-toulouse.fr
Se déclarant marié à Madame Catherine LOUBIERE,
Absent ce jour mais représenté par Monsieur André MENTION

Madame Valérie, Gisèle MENTION, épouse JOUKOFF née le 21/11/1968 à CAHORS (46), de nationalité française, assistante commerciale, demeurant 14 rue du Cap de Las Sègues - 65420 IBOS 0612201733 / vjoukoff@gmail.com
Se déclarant mariée à Monsieur Yvan JOUKOFF,

Ci-après "le Bailleur", d'une part,

Le Preneur :

Monsieur Jessy ROBIN, né le 03/02/1974 à SOYAUX (16), de nationalité française, masseur kinésithérapeute, demeurant 269 rue Martin Baudel - 46100 CAHORS 0634601666 / jessyrobin@sfr.fr
Se déclarant marié

Ci-après "le Preneur", d'autre part,

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

En vue de la signature des présentes, les parties se sont communiquées toutes les informations qu'elles détenaient, et ce conformément aux dispositions de l'article 1112-1 du Code civil :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. »

En cas de manquement à son devoir d'information précontractuelle, la partie victime pourra invoquer la nullité de la présente convention ainsi que l'octroi de dommages et intérêts.

Par ailleurs, le Bailleur déclare n'être lié par aucun engagement ou pacte de préférence avec un tiers, aux termes duquel il se serait engagé à proposer prioritairement ledit bien.

Le Bailleur est propriétaire du local ci-après désigné. Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre à bail professionnel les locaux aux conditions et modalités du présent bail. Les parties se sont rapprochées et ont arrêté ce qui suit,

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

OBJET DU CONTRAT

Article 1 - Bail professionnel

Le Bailleur donne à bail, à titre professionnel, au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Le présent bail professionnel sera régi par les dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ainsi que par les dispositions non contradictoires des articles 1713 à 1762 du Code civil.

DESIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Article 2 - Désignation des locaux loués

Adresse des locaux loués : **801 rue du Docteur Jean Ségala – 46000 CAHORS**

Nature des locaux loués : **LOCAL PROFESSIONNEL avec sanitaire et réserve**

Composition des locaux loués :

1 LOCAL d'environ 55 m² AVEC 3 VITRINES

1 COIN TOILETTE AVEC WC ET LAVABO

1 RESERVE d'environ 25 m²

Emplacements de parking : **Parking devant le local, au nombre de 4 emplacements.**

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Article 3 - Destination des locaux loués

Les locaux sont à usage exclusivement professionnel.

Le Preneur pourra y exercer la profession de masseur/kinésithérapeute, sous réserve de disposer de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de cette activité, laquelle ne peut en aucun cas avoir un caractère commercial, artisanal, industriel ou agricole.

Le Preneur ne pourra en changer sans l'accord exprès et préalable du Bailleur.

Le Preneur est autorisé s'il le souhaite à installer son siège social dans les lieux loués.

DUREE

Article 4 - Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de 6 années entières et consécutives.

Il prendra effet le **05 mai 2025** pour se terminer le **05 mai 2031**.

Il pourra être renouvelé dans les conditions relatives ci-dessous.

RS AM VS De convenance entre les parties, la durée du présent bail est portée à 9 années entières et consécutives.

Article 5 - Congé en cours de bail

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice, en respectant un préavis de six mois, en application des dispositions l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée. Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte de commissaire de justice. Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives ci-dessus, sauf résiliation du bail comme visé à l'article des présentes relatif à la résiliation.

LOYERS ET CHARGES

Article 6. Conditions financières de la location

Montant du loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal mensuel de **six cent cinquante euros toutes taxes comprises (650 € TTC)**.

Il est précisé qu'en cours de bail le Bailleur se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du locataire.

Cette option est acceptée expressément et par avance par le locataire qui s'y oblige.

La TVA sera à la charge du locataire au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révision dans les conditions indiquées ci-dessous.

Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable au plus tard le 5 de chaque mois et d'avance entre les mains du Bailleur ou de son représentant par virement.

En accord entre les parties, le premier paiement aura lieu le **15 juin 2025**.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis au commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 5 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Révision du loyer

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 05 mai, en fonction de la variation de l'indice ILAT.

L'indice de référence est l'indice du **4ème trimestre 2024** dont la valeur s'établit à **137,29**.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

Article 7 – Charges

1 - Charges proprement dites

Le Bailleur informe le Preneur qu'il n'existe aucune charge afférente aux locaux loués en sus du loyer fixé à 650 € TTC.

2 - Impôts et taxes

Le Preneur remboursera au Bailleur, sous réserve que ce dernier lui communique tous justificatifs de leur paiement, l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, notamment :

- La taxe foncière
- Les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Le Preneur acquittera directement ses impôts personnels relatifs à l'occupation des locaux loués afin que le Bailleur ne puisse être inquiété ou poursuivi à ce sujet.

Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur, sur simple demande de ce dernier, tous justificatifs du paiement desdits impôts.

CONDITIONS GENERALES

Article 8 - Occupation – Jouissance

1 - Jouissance

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

Il assure au Preneur 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.

Le Preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article 3 des présentes.

Le Preneur devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins par le bruit, les odeurs, la fumée ou autrement.

En cas de copropriété le Preneur s'oblige à respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que les instructions du syndic.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.

2 - Exploitation personnelle

Le Preneur s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit.

Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

3 – Visites

Le Preneur s'oblige 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.

Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé par écrit 7 jours avant toute visite.

Article 9 - Etat des lieux - Entretien – Réparations

1 - Etat des lieux

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, c'est-à-dire aux normes de sécurité et d'hygiène.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au Preneur.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

2 - Entretien et réparations

Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu 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 son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le Preneur devra notamment :

- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les déversements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

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

Article 10 - Renseignements concernant l'immeuble loué

Etat des risques et pollutions

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans une zone de sismicité ou dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

En ce sens, un état des risques et pollutions a été fourni au Preneur et demeurera annexé au présent bail.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante :

Le dossier Technique amiante a été communiqué au Preneur avant la conclusion du présent bail ainsi qu'il le reconnaît.

2 - Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur

Le Preneur souffrira sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt et un jours, et ce par dérogation à 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 au Preneur.

En application des dispositions de l'article 1724 du Code civil, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Il supportera, par dérogation à 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 addition 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 12 - Assurances – Responsabilité

1 - Assurances

Le Preneur assurera les risques propres à son activité, notamment les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers.

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

Le Preneur s'acquittera 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.

2 - Responsabilité

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses 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 le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou 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 quelque titre que ce soit, engagée.

Article 13 - Sous-location – Cession

1 - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, à quelque titre que ce soit est interdite, sauf autorisation écrite du Bailleur ou sauf à une personne exerçant la même activité et disposant des diplômes requis en cas d'activité réglementée.

Le Preneur restera en tout état de cause le seul interlocuteur du Bailleur et le seul débiteur du loyer. Le

Conformément à l'article R1134-29-5 du code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage.

Le dossier technique amiante restera à la disposition du Preneur.

Diagnostic de performance énergétique :

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par un expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, Il in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Annexe environnementale :

Sans objet.

Article 11 – Travaux

1 - Travaux réalisés à l'initiative du Preneur

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Tous aménagements ou constructions nouvelles reviendront en fin de bail au Bailleur, sans que le Preneur ne puisse 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 du Preneur, 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 du Preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

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

A ce sujet, le Bailleur donne son accord au Preneur de faire réaliser à ses frais et dans le respect des lieux loués, les transformations et aménagements qui lui sont nécessaires pour l'exercice de sa profession.

RS VJ 7
JM AM

Preneur répondra personnellement de toute violation du bail dont se rendrait responsable le sous-locataire.

2 – Cession

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à son successeur dans son activité professionnelle. Il s'oblige à communiquer au Bailleur, trois mois avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité libérale, l'identité et adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son 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 dans les formes prévues par l'article 1334 du Code civil.

Article 14 - Dépôt de garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse ce jour la somme de **six cent cinquante euros (650€)** entre les mains du bailleur qui lui en donne quittance.

Cette somme, sera remboursée au Preneur, en fin de bail, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le Preneur à quelque titre que ce soit.

EXTINCTION - RENOUELEMENT DU BAIL

Article 15 - Résiliation du contrat en cours de bail

1 - Clause résolutoire - En cas de non-exécution par le Preneur 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 remboursements 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 le Preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail.

Si le Preneur ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra 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 du Preneur.

2 - Le Preneur pourra résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 5 des présentes.

Article 16 - Congé en fin de bail

Les congés délivrés tant par le Bailleur que par le Preneur devront être notifiés au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire de justice. Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au Preneur.

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

Article 17 - Reconduction - Renouvellement du bail

A défaut de tout congé donné par l'une ou l'autre des parties, ledit contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyers, clauses et conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

Le Bailleur pourra adresser au Preneur un congé avec offre de renouvellement du bail, six mois avant son terme, par acte extrajudiciaire.

DIVERS

Article 18 – Litiges

En cas de différend entre les parties relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail, les parties recherchent une solution amiable à leur litige dans un délai de trente jours.

La partie initiatrice qui entend mettre en œuvre la présente clause devra adresser à l'autre une lettre recommandée avec accusé de réception qui devra exposer succinctement l'objet du différend et proposer plusieurs dates de réunion, afin de favoriser un rapprochement des points de vue. La partie destinataire devra répondre dans les mêmes formes, dans un délai de huit jours à compter de la réception du courrier de la partie initiatrice, et devra indiquer si elle est disposée à rechercher une solution amiable. Dans ce cas, elle dira si elle accepte l'une des dates proposées par la partie initiatrice ou formulera une proposition alternative en suggérant à son tour plusieurs dates de réunion. Les discussions qui interviendront entre les parties seront dirigées par les représentants légaux des parties ou toute personne que ces derniers désigneront.

L'ensemble des diligences que les parties devront accomplir afin de parvenir le cas échéant à une solution pacifiée devra intervenir dans un délai de trente jours à compter de la date d'envoi du premier document de la partie initiatrice. A défaut de règlement amiable au terme dudit délai, chaque partie retrouve sa liberté de saisir les juridictions compétentes.

Article 19 - Election de domicile

L'exécution des présentes et notamment la réception de tout acte extra judiciaire ou de poursuite, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués,
- le Bailleur en son siège social ou, s'il s'agit d'une personne physique, en son domicile.

Article 21. Frais

Tous les frais et droits des présentes et leurs suites, y compris tout avenant de révision, et tout renouvellement, seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

Article 22. Engagement de caution

Sans objet.

Article 23 – Annexes

Sont annexés au présent bail dont ils font partie intégrante les documents suivants :

- le dossier de diagnostics techniques
- le diagnostic de performance énergétique

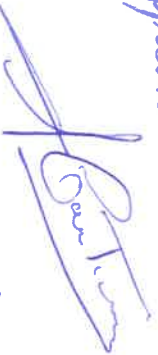
SIGNATURES DES PARTIES :

Fait à **CAHORS**, le en **DEUX** exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

LE(S) BAILLEUR(S)
"Lu et approuvé"

"Lu et approuvé"

A. MEUTON



J. MEUTON



V. JOUKOFF



LE(S) LOCATAIRE(S)
"Lu et approuvé"

"Lu et approuvé"



