

BAIL PROFESSIONNEL

Commune de ROBION / Mme Adèle UNIQUE

ENTRE :

- **La Commune de Robion**, dans le département de Vaucluse, identifiée sous le numéro SIREN 218 400 992, représentée par Monsieur Patrick SINTES, agissant en qualité de Maire de ladite commune, en vertu de la délibération DE 2020-0033 du 17 juin 2020, parvenue en Préfecture de Vaucluse le 22 juin 2020, ci-après dénommée « le bailleur », d'*une part* ;

ET :

- **Mme Adèle UNIQUE**, Orthophoniste, demeurant à l'Isle sur la Sorgue (Vaucluse) rue Denfert Rochereau, née à PARIS 14^{ème} arrondissement, le 14 novembre 1997, célibataire, identifiée sous le numéro SIREN 979 102 399, agissant en son nom et pour son compte personnel, ci-après dénommée « le preneur », d'*autre part* ;

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU DE CE QUI SUIVIT :

Exposé

La Commune de Robion est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à ROBION, figurant au cadastre sous le numéro 84 section AT, lieu dit 23 route des Alpes, élevé d'un simple rez de chaussée et comprenant un bâtiment occupé par la police municipale et des locaux professionnels, avec un terrain attenant.

Ceci exposé, il est passé au bail professionnel faisant l'objet des présentes.

Bail professionnel

Le bailleur donne à bail professionnel au preneur qui accepte, conformément aux dispositions de l'article 57-A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 résultant des dispositions de l'article 36 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil, le bien dont la désignation suit.

Désignation

Sur la commune de ROBION (Vaucluse), 23 route des Alpes, dans l'ensemble immobilier consistant en :
Un bâtiment élevé d'un simple rez-de-chaussée occupé par la police municipale et des locaux professionnels, avec terrain attenant, le tout figurant au cadastre de la manière suivante : section AT, numéro 84, route des Alpes.

Un local professionnel consistant en une pièce (cabinet n°2) de 17.94 m2.

Avec l'usage en commun avec d'autres locataires :

- d'un hall de 15 m2
- d'un accueil – secrétariat de 8.98 m2
- de deux salles d'attentes de respectivement 29.60 et 16.58 m2
- d'un local de 9.25 m2
- de sanitaires de 5.10 m2

Il existe deux entrées générales l'une au Sud et l'autre au Nord.

L'accès au parking se fait côté Avenue Xavier de Fourvières. Ce parking sera à usage commun de tous les occupants de l'ensemble immobilier et de leurs clients mais chaque locataire devra veiller à ce que le stationnement ne devienne abusif et gênant pour les autres occupants ou clients.

Cet ensemble immobilier sera partagé avec d'autres professionnels du milieu médical.

Eléments d'équipement

Le bien loué est raccordé aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et de tout à l'égout. Il n'existe pas de compteur individuel et les consommations seront réparties au prorata du nombre d'utilisateurs.

Le chauffage est assuré par une climatisation réversible dont les consommations seront également réparties au prorata du nombre d'utilisateurs.

L'entretien de la climatisation réversible sera réalisé à sa demande par le preneur par une entreprise agréée et il devra fournir chaque année au bailleur une attestation justifiant de l'entretien de ce matériel.

Le preneur déclare connaître parfaitement ce bien pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de six (6) années entières et consécutives, conformément à l'article 57-A alinéa 1 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, à compter du 1^{er} juin 2025 pour se terminer le 31 mai 2031, sauf application des dispositions légales relatives à la résiliation.

Résiliation

Le présent bail pourra être résilié par le preneur à tout moment, sous réserve de respecter le délai de préavis de six mois, conformément à l'article 57-A alinéa 4 de la loi du 23 décembre 1986.

Congé

Tout congé donné par l'une ou l'autre des parties devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier (Article 57-A alinéa 5 de la loi du 23 décembre 1986).

En cas de congé notifié par le bailleur, le preneur ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement le bien loué. En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai du préavis, sauf si le bien loué se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre preneur en accord avec le bailleur. A l'expiration du délai de préavis, le preneur sera déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

Renouvellement

Chacune des parties pourra notifier à l'autre de son intention à ne pas renouveler le contrat de bail à l'expiration de celui-ci en respectant le délai de préavis de six mois conformément à l'article 57-A alinéa 3 de la loi du 23 décembre 1986. Si aucune proposition ni aucun congé n'a été donné dans le délai légal, le bail sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle stipulée au présent bail, conformément à l'article 57-A alinéa 2 de la loi du 23 décembre 1986.

Dans le cas où le bailleur s'engagerait à offrir au preneur, en fin du présent bail, le renouvellement du bail en cours, pour une durée égale à celle des présentes, et qu'en cas de renouvellement, les parties ne s'accorderaient pas sur le montant du nouveau loyer, celui-ci serait fixé selon les règles applicables en pareille matière.

Si le bailleur n'exécutait pas son engagement, le preneur aurait droit à une indemnité d'éviction fixée selon les règles applicables en pareille matière et déterminée d'après les usages de la profession et, à défaut d'entente, à dire d'expert. Le présent bail est conclu pour une durée de 6 années entières et consécutives, conformément à l'article 57-A alinéa 1 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, sauf application des dispositions légales relatives à la résiliation.

Charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes :

Etat des lieux

Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celles destinées à assurer le clos et le couvert.

A ce propos les parties déclarent que les locaux sont en bon état d'usage et de réparation de toutes espèces, et les équipements qui leur sont attachés également.

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés.

Un exemplaire dudit état des lieux est demeuré ci-annexé après mention.

Entretien

Le preneur prendra en charge l'entretien courant des lieux loués et de leurs équipements en effectuant les menues réparations ainsi que celles de nature locative.

Toutefois, il ne sera pas tenu de celles rendues nécessaires par suite de vétusté, malfaçons ou vices de construction, sauf en ce qui concerne les travaux effectués sous sa responsabilité afin d'adapter les locaux loués à l'activité exercée.

Le bailleur, quant à lui, devra assurer l'entretien nécessaire à l'usage des lieux loués et supporter toutes les réparations autres que celles locatives.

Le preneur devra supporter, sans indemnité, l'exécution par le bailleur des travaux nécessaires au maintien en état normal des locaux loués ainsi que des réparations urgentes, quand bien même les travaux dureraient plus de quarante jours.

Le preneur prendra à sa charge les travaux de réfection des peintures du local loué.

Condition d'entretien des parties communes

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier dont dépend le bien loué consiste en 5 locaux dont la commune de Robion se réserve de louer :

- Une pièce (cabinet n°2) de 17.94 m² pour une orthophoniste, et un petit local avec l'usage en commun des parties communes, ce qui est accepté par le preneur aux présentes.

C'est donc un total maximum de cinq locataires (deux locaux sont actuellement loués) qui utilisera les parties communes, savoir : l'entrée, dégagement, l'espace accueil, les deux sanitaires ainsi que la pièce de rangement.

L'entretien de ces parties communes sera pris en charge au prorata du nombre effectif de locataire.

Les locataires se mettront d'accord directement entre eux pour réaliser cet entretien et en partager les frais comme indiqué ci-dessus, la commune de Robion n'ayant pas à intervenir sur cette question.

Usage

Le preneur occupera le bien loué en bon père de famille, sans pouvoir en changer la destination sus-indiquée.

Il prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les détériorations provenant de son personnel et de ses clients, ainsi que celles provenant du gel des installations d'eau.

Chauffage

Le preneur utilisera la climatisation réversible dont le bien est pourvu à l'exclusion de tout autre mode de chauffage.

Toutefois, à défaut d'installation ou en cas d'installation insuffisante, le preneur pourra utiliser tout appareil de chauffage individuel, à l'exception d'appareils à combustion lente.

Etant ici précisé que l'entretien de la climatisation réversible sera réalisé à sa demande par le preneur par une entreprise agréée et il devra fournir, chaque année au bailleur une attestation justifiant de l'entretien de ce matériel.

Garantie

Le preneur garnira le bien loué et le tiendra constamment garni, pendant toute la durée du bail, de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre, à tout moment, du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Modification des lieux

A l'exception des travaux ci-dessus prévus, le preneur ne pourra faire aucun travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution dans les lieux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Améliorations

Tous travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par le preneur en cours du bail, resteront, à défaut de clause contraire, à la fin dudit bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, à moins que ce dernier préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le rétablissement ne pourra cependant pas être exigé pour les travaux dont l'exécution aura été autorisée par le bailleur.

Grosses réparations

Le preneur souffrira pendant la durée de sa jouissance que le bailleur fasse exécuter au bien loué tous travaux de surélévation, agrandissement, reconstruction et réparations de toute nature qu'il estime nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer quand bien même les travaux dureraient plus de quarante jours.

Impôts

Le preneur acquittera exactement pendant la durée de sa jouissance tous ses impôts personnels de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le bailleur.

Charges locatives diverses

Le preneur satisfera à toutes charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus. Il sera tenu de toutes les taxes que la loi met à la charge des locataires.

Il supportera les frais de location des compteurs, distribution d'eau, d'électricité et les frais d'abonnement du poste téléphonique.

Le règlement des abonnements et consommations interviendra dès présentation des factures correspondantes.

Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur visiter le bien loué, au moins une fois par an, pendant le cours du bail afin de s'assurer de son état.

Il devra également le laisser visiter, par les amateurs éventuels accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente et en cas de relocation pendant les six derniers mois du bail.

Dans les deux cas, il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Responsabilité – Assurances

Le preneur 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 ont 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 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, le recours des voisins et tous risques spécifiques liés à l'activité exercée.

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.

Cession – sous-location

Le preneur pourra céder librement son droit au bail à son successeur dans la même activité.

Par contre, le preneur ne pourra céder son droit au présent bail pour l'exercice d'une autre activité, ni sous-louer, en tout ou partie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur à peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du présent bail.

Pour être opposable au bailleur, toute cession ou sous-location devra être constatée par acte authentique qui contiendra engagement des cessionnaires ou sous-locataires envers le bailleur et dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais à ce dernier, pour lui permettre d'agir directement contre eux, si bon lui semble.

Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail, ni supérieur à celui autorisé par la loi.

Clientèle

Le preneur sera responsable de la clientèle fréquentant les lieux loués.

Plaques

Le preneur est autorisé à apposer, sur la façade du local loué, une plaque énonçant son activité.

Loyer

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base de cinq mille cinq cent dix-huit euros et quatre-vingt-quatorze centimes (5 518,94 € TTC), ce loyer étant stipulé TVA comprise au taux actuellement en vigueur, soit un loyer hors taxe de 4 599,12 €, étant ici précisé que l'activité du preneur ne relève pas du régime de la TVA.

Modalités de paiement

Le montant du loyer ci-dessus convenu sera payable par mensualités égales et d'avance le premier de chaque mois et pour la première fois le 10 juin 2025 et ainsi de suite de mois en mois jusqu'à la fin du bail. Il est expressément convenu que tous paiements auront lieu par prélèvement ou virement bancaire et non autrement.

Révision du loyer - Indexation

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé chaque année au jour anniversaire du point de départ du bail, en fonction de l'indice des activités tertiaires (ILAT) du coût de la construction publiée par l'INSEE.

L'indice de base pour le calcul des révisions successives étant celui du 4^{ème} trimestre 2024 soit 137.29 points.

L'indice à prendre en compte, lors de chaque révision, sera celui du même trimestre de chaque année.

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.

Il est convenu qu'en cas de publication d'un nouvel indice permettant la révision des baux professionnels en remplacement de l'indice du coût de la construction, les parties entendent, dès à présent, s'y soumettre.

Charges locatives

Outre le loyer, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie.

Le paiement de ces charges fera l'objet d'un décompte détaillé annuel et le preneur en paiera le montant sur présentation de ce décompte.

Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du preneur, ce dernier versera au bailleur qui le reconnaît et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de 383 € a été demandée à titre de dépôt de garantie. Cette somme sera versée à première réquisition du bailleur qui lui en donnera alors quittance.

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à un mois de loyer. Cette somme est ainsi remise au bailleur à titre de nantissement. Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera dans les mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail et justifications par le preneur, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du preneur.

Le bailleur s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au preneur, déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard, lorsque le preneur aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou de toutes sommes qui pourraient être dues en vertu du présent bail, ou qui en seraient la suite ou la conséquence (et notamment des frais de poursuite, de commandement ou autre), ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail qui sont toutes de rigueur, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le bailleur se réserve la faculté de faire valoir tous droits pour loyers échus et non payés, dommages-intérêts et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le juge du fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

La résiliation effectuée dans ces conditions donnerait ouverture au profit du bailleur à une indemnité égale à six mois de loyer sans préjudice de tous dommages et intérêts qu'il pourrait se faire allouer.

Solidarité - Indivisibilité

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution de toutes les conditions du bail sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil.

Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût serait supporté par ceux à qui elle sera faite.

Renseignements sur l'immeuble loué

Réglementation sur l'amiante. Dossier technique amiante :

Le bailleur déclare que le bien loué entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 et encore modifié par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002.

Est demeuré annexé aux présentes après mention un dossier technique amiante dressé par Monsieur GONDOUIN le 26 octobre 2009 qui révèle la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dont l'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle.

Bailleur et preneur parfaitement informés des conséquences de l'absence desdits diagnostics.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de l'absence de renouvellement desdits diagnostics, sans recours contre le bailleur.

Réglementation relative au saturnisme

Le bailleur déclare que le bien loué a été construit après le 1^{er} janvier 1949 et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

Le bailleur déclare encore qu'à sa connaissance aucun occupant du bien loué n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part de Monsieur le Préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si le bien présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Etat des risques et pollutions

Le bailleur précise qu'en vertu des dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 26 du Code de l'environnement, il est tenu, sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral, de fournir à l'acquéreur un état des risques et pollutions.

A ce titre, est demeuré ci-annexé ledit état Etat des risques et pollutions le bien loué, établi par ladite société dénommée « Etat des risques et pollutions ».

Le bailleur précise qu'en vertu des dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 26 du Code de l'environnement, il est tenu, sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral, de fournir au preneur un état des risques et pollutions.

A ce titre, est demeuré ci-annexé ledit état Etat des risques et pollutions le bien loué, établi par ladite société dénommée « ATGTSM » sise à CAVAILLON (Vaucluse) 821 avenue de Cheval-Blanc impasse Georges Braque.

Le bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire, le bien loué n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques susnommée.

Le preneur déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions par un visa qu'il a apposé sur ce document et s'engage à en faire son affaire personnelle en s'interdisant tout recours à ce sujet contre le bailleur.

Déclarations des parties

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité juridique.

Déclarations particulières

Les locaux loués ont toujours été affectés à l'usage professionnel.

Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le bailleur, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué,
- Le preneur, avant l'occupation des lieux, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué, et ensuite dans les lieux loués.

Fait à Robion, le 22 avril 2025

En 2 exemplaires originaux.

Le bailleur,
Patrick SINTES
Maire.



Le preneur,
Adèle UNIQUE
« Lu et approuvé »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

084-218400992-20250422-AU_2025_014-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/04/2025