



BAIL DEROGATOIRE DE 2 ANS

Entre **[REDACTED]**, entrepreneur individuel activité de
prothésiste ongulairre demeurant **[REDACTED]**
Inscrite au Registre National des entreprises sous le numéro **[REDACTED]**

Désignée ci-dessous par les mots « Le preneur »
D'une part,

Et la commune de **SAINT-GERVAIS-LA-FORET**, représentée par le maire,
Madame Isabelle JALLAIS GUILLET,
Autorisée par délibération n° 2026/.... du conseil municipal du 16/09/2026
Désignée ci-dessous par les mots « le bailleur » ou « la commune »
D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET - REGIME JURIDIQUE

Par le présent acte, le bailleur donne bail au preneur qui accepte les locaux ci-après désignés, aux clauses et conditions suivantes.

Conformément à l'article L.145-5 du code du commerce, les parties entendent déroger aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce portant statut des baux commerciaux.

Le présent bail est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du code civil dans la mesure où il n'y déroge pas.

Le preneur s'engage également à respecter les prescriptions des lois et règlements.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION

Un local de 55 m2 faisant partie d'un immeuble réalisé par la commune et situé 3, Bis rue de la Poissonnière à SAINT-GERVAIS-LA-FORET et se décomposant ainsi :

- hall : 14.70 m2
- cabine 1 : 7.8 m2
- cabine 2 : 11 m2
- cabine 3 : 8 m2
- couloir : 7 m2

-WC : 2 m2

-cuisine : 4.5 m2

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le bailleur.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de deux ans à compter du 22 septembre 2026.

Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera effectivement le 21 septembre 2028, même à défaut de dénonciation pour cette date.

ARTICLE 4 - CONDITIONS

4-1 Etat des lieux

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remise en état que nécessiterait l'état des lieux.

4-2 Affectation des locaux

Le local, objet des présentes, est destiné à être utilisé comme cabinet d'esthétique et plus spécialement pour une activité de prothésiste ongulaire.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

4 -3 Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

4 -4 Travaux

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu préalablement l'accord du bailleur.

4 -5 Entretien - réparation

Le preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, de gros entretien, à la seule exclusion des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Les dépenses à la charge du preneur seront les suivantes :

- dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,
- dépenses d'entretien courantes relevant du bon fonctionnement du bâtiment telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, éclairage, menuiseries, électricité et plomberie,
- travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
- entretien et vérification annuelle des installations électriques,
- entretien et vérification des dispositifs de sécurité incendie (BAES, alarme incendie, désenfumage, extincteurs, etc...),
- entretien périodique et contrôle des générateurs de chauffage le cas échéant.

Le preneur transmettra les attestations de vérification et d'entretien au bailleur.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendus nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

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 dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourraient provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se

produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra donc en outre avertir le bailleur immédiatement et en tous cas avant l'expiration des délais de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation au titre des garanties des articles 1792 et suivants du Code Civil et il s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre au bailleur son droit à recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le bailleur appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

Le bailleur sera tenu de prendre à sa charge les dépenses suivantes :

- dépenses relatives aux grosses réparations touchant à la structure du bâtiment, tels que les murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture,
- dépenses relatives aux réparations touchant au matériel appartenant à la commune, (cf. annexe),
- honoraires liés à la réalisation des travaux relatifs aux grosses réparations touchant au bâtiment,
- dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.

4 - 6 Changement de distribution

Tous changements de distribution, démolitions, percements de murs, de poutres ou planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part de la commune. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur.

4 - 7 Changement et embellissements

Le preneur ne devra apporter aucun changement aux lieux loués, si ce n'est avec l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le preneur en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail éventuellement renouvelé, soit par suite d'un refus de renouvellement, soit par suite de résiliation.

Au surplus, le bailleur pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure ainsi que tout matériel fixé mais spécifique à son activité dont le preneur est propriétaire devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4 - 8 Visites de surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

4 - 9 Garnissement

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat.

4 - 10 Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, sous peine de résiliation du bail, sauf accord préalable exprès du bailleur qui devra, en outre, être appelé à intervenir à l'acte de sous-location.

Il est par ailleurs expressément convenu que les lieux loués forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

La durée de la sous-location ne pourra jamais dépasser la durée restant à courir sur ce présent bail.

Le preneur s'oblige au surplus à assurer vis-à-vis de son sous-locataire le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit.

4 - 11 Nantissement du fonds

Le preneur s'engage à ne donner son fonds de commerce en nantissement qu'après en avoir avisé le bailleur et avoir reçu son consentement par écrit.

En cas de contravention à la présente clause, le présent contrat sera, si bon semble au bailleur, résilié aux conditions ci-après stipulées à l'article 7.

4 - 12 Contributions - Impôts et charges

Le preneur acquittera ses contributions personnelles, contribution foncière des entreprises, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc.... de façon que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il remboursera en outre au bailleur la part des ordures ménagères dues à compter de ce jour.

Il satisfera à toutes les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclarera avoir parfait connaissance.

4 - 13 Assurances

Le preneur, pendant toute la durée du bail est tiers détenteur et gardien unique des biens loués.

Assurances souscrites par le preneur :

Le preneur souscrira avant l'entrée dans les lieux :

- une assurance « dommages » couvrant le matériel les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués, pour une valeur correspondant à leur valeur réelle.

- une assurance couvrant sa responsabilité civile, pour les risques matériels et corporels, résultant tant de son propre fait que du fait des biens loués.

Le preneur devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande du bailleur.

Il devra, par ailleurs, être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir des déchéances pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification par leurs soins, au bailleur, de ce défaut de paiement. Le bailleur aura la faculté de se substituer au preneur défaillant pour effectuer ce paiement, mais le preneur devra alors le rembourser.

En outre, le bailleur aura la faculté de souscrire toute police complémentaire en cas d'insuffisance des garanties, mais le preneur devra lui rembourser les primes.

Assurances souscrites par le bailleur :

Le bailleur souscrira une assurance des dommages pouvant être causés à l'immeuble par l'incendie ou toutes explosions, par les ouragans ou tempêtes, par la chute d'aéronefs ou d'objets tombés de ceux-ci, et par les eaux.

Le bailleur souscrira également une assurance le garantissant contre le recours des voisins et des tiers.

Le preneur s'engage à informer le bailleur de toute aggravation des risques résultant soit de l'activité du preneur, soit de tout autre fait de ce dernier, de façon que le bailleur puisse adapter la police d'assurance aux circonstances.

En cas de sinistre partiel, le preneur aura l'obligation de remettre en état le bien ou de le remplacer à l'identique à ses frais. Le bailleur, sur justification remboursera alors le preneur du montant de ses dépenses jusqu'à concurrence du montant des indemnités versées au bailleur par la compagnie d'assurances.

En cas de sinistre total, le choix de la reconstruction ou de la non-reconstruction du bâtiment appartient au bailleur.

Si le bailleur opte pour la reconstruction, il s'oblige à y procéder dans les moindres délais aussitôt que l'indemnité lui sera versée par la compagnie d'assurances, la durée et les conditions du bail n'étant pas modifiées.

Si le bailleur n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

ARTICLE 5 - LOYER et CHARGES

5 - 1 Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de 4 396,24€ HT, TVA en sus, soit 5 275,48€ TTC avec révision au 1^{er} septembre de chaque année.

Indexation : le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux établi trimestriellement par l'INSEE et publié au journal officiel.

L'ajustement du loyer se fera à la date du 1^{er} septembre de chaque année, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base ILC est celui du 1^{ER} trimestre 2026 qui correspond au dernier indice connu à la date de signature du bail, soit 135.26.

L'ajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

5 - 2 Echéances

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance courant janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

5 - 3 Charges

En sus du loyer, le preneur acquittera toutes les charges afférentes au local loué, qu'elle qu'en soit la nature.

5 - 4 Lieu de paiement - intérêts de retard

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur en vertu du présent contrat au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront versées entre les mains du service de gestion comptable de Romorantin-Lanthenay 12, mail de l'Hôtel Dieu 41206 ROMORANTIN-LANTHENAY.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur, le bailleur percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux de l'intérêt légal, majoré de cinq points, à compter de la date d'échéance, tous mois commencé étant considéré comme un mois entier.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, le bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts et dans le cas où le bailleur aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre du preneur, celui-ci devrait en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

ARTICLE 6 - DECLARATION FISCALE - OPTION TVA

Conformément aux dispositions des articles 260-2° et 193 à 195 de l'annexe II du code général des impôts, le bailleur déclare opter pour le paiement de la TVA sur les loyers. Il déclare faire son affaire des déclarations d'ouverture de secteur distinct et d'option auprès de l'administration fiscale dans les conditions et délais prévus aux articles 191 et 192 de l'annexe II de l'article 286 et des articles 32 et suivants de l'annexe IV du C.G.I.

ARTICLE 7 - RESILIATION

En cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements définis dans le présent contrat, notamment à défaut de paiement des loyers à

leur échéance, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé.

De plus, le preneur sera redevable au bailleur d'une d'indemnité fixée forfaitairement à deux fois le montant du dernier terme trimestriel en vigueur à la date de la résiliation, majorée de la TVA et ce indépendamment des loyers échus à la date de résiliation et des indemnités d'occupation dues en cas de maintien abusif dans les lieux.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'engage à verser au bailleur un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer d'un montant de 1 099.06€ HT, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et de sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production, par le preneur, de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc....

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Le dépôt de garantie est remis à titre de nantissement en application des articles 2071 sq. du Code Civil.

ARTICLE 9 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à SAINT-GERVAIS-LA-FORET,

Le bailleur,

Le preneur,

Isabelle JALLAIS GUILLET

