

PROJET de BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE,
sise 7 Cours Pechiney - Jardins de la Cité,
04 600 CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN

NB : Projet de bail professionnel type approuvé par le conseil municipal en date du 2024

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN (04160), représentée par Monsieur René VILLARD, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le conseil municipal dans sa séance du 16 juillet 2020 délibération N°20200716N064 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans, et la décision N° en date du (annexe 1);

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Mme ou M. (nom activité professionnelle), domicilié Maison de Santé Pluriprofessionnelle, sise 7 Cours Pechiney - Jardins de la Cité – 04 600 CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN, Numéro de SIRET : (annexe 2);

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

TERMINOLOGIE : Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes ;
- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux ;
- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies ; Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties » ;
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

PREAMBULE :

Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN (04 600) 7 Cours Pechiney, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé pluriprofessionnelle, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité de santé.

Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives, afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le territoire de la commune et plus largement le carrefour Durance-Bléone.

Le Preneur qui exerce la profession (nom activité professionnelle) a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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

Le présent bail professionnel est régi par les dispositions d'ordre public de l'article 99 DE A 004-2104 004 95-2024 0620-AN_2 024 06 11 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés au sein de l'immeuble dénommé « Jardins de la Cité » sis à CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN (04 600), 7 Cours Pechiney, et cadastré AN 999 cf plan de situation (*annexe 3*).

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : [*Descriptif des biens donnés à bail*] un local meublé d'un mobilier à usage administratif au 1^{er} étage d'une surface de m² référencé « bureau N°..... » cf plan locaux (*annexe 4*).
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de l'immeuble « Jardins de la Cité » des espaces communs (tisanerie, sanitaires, ascenseur, terrasse et salle de réunion équipée et meublée du Rez de Chaussée de l'immeuble).
- ✓ L'utilisation de la salle de réunion par le Preneur s'effectuera, selon un délai de prévenance de 5 jours auprès du service du Bailleur **Services Techniques - Gestion Equipement (tel 04.92.33.20.01.)** assurant le suivi des occupations.
- ✓ Le Preneur pourra également disposer d'une cave commune, à usage de stockage, à charge pour le Preneur de prévoir le mobilier adapté et nécessaire au regard de la confidentialité des dossiers.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement intérieur de l'immeuble « Les Jardins de la Cité » concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et il s'engage à le respecter (*annexe 5*).

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra, en aucun cas, affecter notamment tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire incluant l'inventaire du mobilier à usage administratif sera établi lors de la remise des clés au Preneur (*annexe 6 et 6-1*).

A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le Preneur, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le Bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique (*annexe 7*).

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 126-26 à L126-33 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique (*annexe 8*).

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques et Pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon, ...) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 à L 125-7 et R 125-23 à R125-27 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes (*annexe 9*).

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui commencera à courir le pour prendre fin le

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

A l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins Six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 6 « Durée » des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf à respecter un préavis de six mois, en application des dispositions de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article 7 « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article 14 « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1 . Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement à l'exception des charges de la téléphonie, de la fibre ; et du ménage du cabinet du Preneur ;
- Délivrer au Preneur les locaux 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 loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres Preneurs ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Preneur ;
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Preneur selon le décret n°87-712 du 26 août 1987 (annexe 10);
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Preneur dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée et qu'ils sont autorisés préalablement par le Bailleur ;
- Remettre gratuitement une quittance au Preneur lorsqu'il en fait la demande.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article 3 « Destination » ci-dessus ;
- Ne pas modifier cette destination ;
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble « Les Jardins de la Cité » dont il déclare avoir pris connaissance dès à présent ;
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la Maison de Santé ;
- Faire 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 ;
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont 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 locaux ;
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité, à l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles (hors mobilier à usage administratif fourni par le Bailleur à l'ouverture de la maison de santé) et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail. ;
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Preneur devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable ;
- Maintenir le mobilier à usage administratif présent à l'entrée dans les lieux ;
- Remplacer le mobilier à usage administratif s'il est dégradé ;
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2 . Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1 . Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées

par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n° 1987 (annexe 10).

Le Preneur devra notamment :

- Signaler tout dysfonctionnement de l'installation de chauffage/climatisation, de l'ascenseur, des équipements d'alarme incendie, du fonctionnement de la visiophonie, d'interphonie, de la porte automatique et plus généralement de tout équipement concourant au bon fonctionnement du bâtiment, au confort et à la sécurité des occupants.
- **En cas de dysfonctionnement de l'alarme anti-intrusion prévenir l'astreinte du Bailleur – voir règlement intérieur.**

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

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.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur ou de son représentant.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit préalable du Bailleur, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le Bailleur pourra exiger, aux frais du Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

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.

9-2-2 . Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location, il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location sous certaines conditions.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur pourra prêter ou sous-louer tout ou partie des locaux à une autre professionnel de sante avec l'autorisation expresse, préalable et par écrit du Bailleur. Dans ce cas, le Preneur précisera dans sa demande au Bailleur, notamment le nom et référence du professionnel ainsi que le montant du loyer mensuel demandé, qui ne pourra excéder le montant du loyer mensuel du m² appliqué par la Commune, la durée et pour quelle période.

Dans ce cas, le Preneur restera responsable de l'exécution du présent bail y compris pour ce qui concerne les clauses d'assurances.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble.

Le contrat d'assurances du Preneur devra prévoir les occupations éventuelles par un tiers en cas d'absence du Preneur (notamment durant les périodes de congés).

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel (charges comprises - voir article 13 – Charges) de 16,00 euros au m², soit pour la surface des locaux loués de m², un loyer mensuel de euros, lequel sera payable mensuellement à terme échu, à chaque fin de mois.

La commune de CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN, en tant que Bailleur, accorde à tout nouveau preneur 12 (douze) mois de loyer gratuits. Aussi, le Preneur (Nom du professionnel) bénéficiera de l'exonération de son loyer du au

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet dudit bail, en fonction de la variation de l'ILAT (indice des loyers activités tertiaires).

La formule de calcul appliquée sera la suivante : Loyer année N+1 = Loyer année N x (dernier ILAT connu/ILAT du même trimestre de l'année précédente).

L'ILAT connu à la prise d'effet de la location est l'indice du trimestre, soit

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que **le montant du loyer s'entend charges comprises, décrites ci-après :**

- accès et consommations d'eau et assainissement,
- accès et consommations d'électricité,
- accès et consommation de chauffage et de climatisation (pompe à chaleur),
- taxes d'ordures ménagères,
- ménage des espaces communs.

Toutefois, **le Preneur assumera les charges suivantes**, dont les facturations seront à son nom :

- La responsabilité de l'entretien du cabinet du professionnel,
- accès et consommation de téléphonie et de la fibre.

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Preneur qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait en deux originaux, de 4 feuillets et annexes, à CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN,

Le

LE BAILLEUR

Monsieur René VILLARD
Maire de Château-Arnoux-Saint-Auban

LE PRENEUR

Mme/M
..... (profession)

**Liste des annexes au bail Professionnel avec Mme/M
en date du**

- Annexe 1 : décision de location de Monsoieur le Maire en date du N°.....
- Annexe 2 : Copie document de SIRET du Preneur
- Annexe 3 : Plan de situation – cadastre
- Annexe 4 : Plan du/des local/locaux
- Annexe 5 : Règlement intérieur de l'immeuble « Les Jardins de la Cité »
- Annexe 6 et 6-1 : Etat des lieux d'entrée et Inventaire du mobilier à usage administratif
- Annexe 7 : Diagnostic Amiante
- Annexe 8 : Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 9 : Etat des Risques et Pollution
- Annexe 10 : Decret n°87-712 du 26 août 1987