

DEPARTEMENT
ESSONNECANTON
ARPAJONCOMMUNE
BRUYERES-LE-CHATEL**N° D2023/31****DECISION DU MAIRE****Le Maire de la Commune de BRUYERES-LE-CHATEL,**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2122-21 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal n°DCM2020/18 du 10/06/2020, portant délégations d'attributions du Conseil municipal au Maire en application de l'article L.2122-22 du CGCT, pour décider "de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans » ",

VU la proposition de bail professionnel entre la commune et l'« Association de la maison de santé de Bruyères-le-Châtel » dont le siège est sis 2 rue des Vignes 91680 BRUYERES-LE-CHATEL, intervenant expressément aux présentes avec la faculté de se substituer à la SISA DE LA MAISON DE SANTÉ DE BRUYERES-LE-CHATEL, actuellement en cours de constitution, pour la location des locaux de la Maison de Santé sise 34 rue de la Libération,

VU la nécessité de fixer les obligations de chacune des parties,

DECIDE

Article 1 : De signer le bail professionnel entre la commune et l'« Association de la maison de santé de Bruyères-le-Châtel » intervenant expressément aux présentes avec la faculté de se substituer à la SISA DE LA MAISON DE SANTÉ DE BRUYERES-LE-CHATEL, actuellement en cours de constitution pour la location des locaux de la Maison de Santé sise 34 rue de la Libération pour une durée de 12 ans.

Article 2 : D'autoriser Monsieur Le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l'application et à la poursuite de la présente décision et notamment à signer toutes pièces en la matière.

Article 3 : La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera :

- transmise au représentant de l'Etat,
- transmise au conseil municipal lors d'une prochaine séance.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. En outre, il informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Date de publication : 11 AVR. 2023



Fait à Bruyères-le-Châtel, le 7 avril 2023
Le Maire,
Thierry ROUYER
Pour Le Maire empêché,

Joël PEROT

REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2023

Application agréée E-legalite.com

99_RU-091-219101151-20230407-D202331-RU

COMMUNE DE BRUYÈRES LE CHÂTEL
MSP « Maison de santé Bruyères le Chatel ».

BAIL PROFESSIONNEL

J.P.
REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2023

Application agréée E-legalite.com

99_AU-091-219101151-20230407-0202331-AU

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Commune de Bruyères le Châtel dont le siège social est 2 rue des Vigne – 91680 Bruyères-le-Châtel représentée par Monsieur Thierry Rouyer, maire en exercice,

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

L'Association « Association de la maison de santé de Bruyères le Chatel », dont le siège est sis 2 rue des Vignes – 91680 Bruyères-le-Châtel, enregistrée au Registre national des associations sous le numéro W913012109, représentée par Monsieur Patrick Le Fur, Président en exercice,

Intervenant expressément aux présentes avec la faculté, conformément à l'article « SUBSTITUTION » ci-après, de se substituer la SISA DE LA MAISON DE SANTE DE BRUYERES LE CHATEL, actuellement en cours de constitution.

Ci-après dénommée le « Preneur »,

PREAMBULE

Depuis plusieurs années, les locaux privés dans lesquels les professionnels de santé présents sur la commune de Bruyères le Châtel exerçaient leur activité ne répondaient plus aux normes d'accessibilité requises.

Afin de maintenir, développer et pérenniser l'offre de soins, la municipalité s'est engagée dans la conversion et la rénovation complète d'une surface de bâtiment communal avec les objectifs non seulement de proposer des locaux adaptés aux professionnels de santé déjà installés dans la commune, mais aussi accueillir de nouveaux praticiens.

Afin de parfaire cette volonté de proposer des locaux adaptés, la commune de Bruyères-le-Châtel souhaite de plus proposer aux professionnels de santé des conditions financières particulièrement attractives.

L'entente des professionnels qui occuperont ces locaux municipaux étant essentielle à la réussite de ce projet de Maison de Santé, il est primordial qu'un droit de regard conjoint - professionnels de santé et municipalité – puisse être exercé lorsqu'un nouveau professionnel souhaite intégrer la structure afin que les différentes parties soient mutuellement impliquées et confortées dans la volonté commune qui est à l'origine de ce projet, la municipalité s'interdisant toutefois, pendant toute la durée du présent bail, d'imposer sans l'accord du Preneur tout nouvel occupant.

Le Bailleur et le Preneur conviennent expressément et sans réserve d'écarter les dispositions de l'article 1195 du Code civil dans sa rédaction issue de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.

J.P.
RC
REÇU EN PREFECTURE
le 11/04/2023
Application agréée E-legalite.com

C'est dans ces conditions que les parties ont décidé de conclure le présent bail dont ce préambule fait partie intégrante des présentes et constitue une condition impulsive et déterminante de la conclusion du bail par le Preneur.

A ETE CONCLU LE PRESENT BAIL PROFESSIONNEL

BAIL PROFESSIONNEL

Le Bailleur loue par ces présentes, à titre de **BAIL PROFESSIONNEL** au Preneur qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit.

Par suite, le contrat se trouve régi :

- par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986, repris par l'article 36 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 quant à sa durée, son renouvellement et ses modalités de résiliation ;
- par le titre III du livre III du Code Civil ;
- et par les présentes dispositions contractuelles.

SUBSTITUTION

Ainsi que cela est rappelé dans la comparution des Parties, il est expressément convenu entre les Parties que la SISA DE LA MAISON DE SANTE DE BRUYERES LE CHATEL, actuellement en cours de constitution, a vocation à se substituer en lieu et place de l'Association Maison de santé Bruyères le Chatel, afin de reprendre les droits et obligations de cette dernière au titre du présent bail.

La substitution devra intervenir dans un délai de douze (12) mois à compter de la signature du présent bail.

De convention expresse entre les Parties, il est convenu qu'à défaut de substitution dans le délai précité, le Preneur pourra, à sa seule et unique discrétion, résilier le présent bail, sans besoin de justification et sans indemnité de quelque nature que ce soit au bénéfice du Bailleur.

DESIGNATION

Au rez-de-chaussée, d'un immeuble sis 34 rue de la Libération à Bruyères-le-Châtel 91680, cadastré AC 654 d'une superficie de 1 394m².

Le rez-de-chaussée, d'une superficie de 496.66 m² de surface utile locative, est dédié aux locaux à usage de Maison de santé pluriprofessionnelle.

Répartie comme suit :

- 286.7 m² dédiés aux professionnels de santé (577.40 tantièmes)
- 209.89 m² correspondants aux parties communes. (422.60 tantièmes)

Ci-après les « **Locaux Loués** », le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des plans et du descriptif sommaire et déclare l'accepter

Les plans des Locaux Loués sont ci-après annexés en Annexe 1.

Tel que le dit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, parties attenantes, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés,



sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CARACTERISTIQUES DU BAIL

ARTICLE 1 - DUREE DU BAIL - CONGE - RECONDUCTION

Durée

Le bail est consenti pour une durée de douze (12) années entières et consécutives.

La date d'effet de ce bail correspondra à la date de remise des clefs et de l'état des lieux, commençant à courir le 12 avril 2023.

Congé - Expiration du bail

Chaque partie peut notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

Le Preneur peut, à tout moment, notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

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

Reconduction

A défaut de congé au terme du bail, dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes à effet de la date-anniversaire des présentes et moyennant le respect d'un délai de préavis d'au moins six (6) mois.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité professionnelle du Preneur et ils serviront à l'usage exclusif de locaux professionnels pour l'exercice d'activités de santé.

Le Preneur déclare avoir les qualités et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice d'activités de santé s'effectuera à l'exclusion de toute autre activité professionnelle. Le Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané.

En outre :

J.P.



- le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;

- le Bailleur déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 4311-2 du Code du Travail et des textes subséquents.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exercice de son activité, le Preneur devra l'exercer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

Préalablement aux charges et conditions qui vont suivre il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs occupants et plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation Bailleur et Preneur au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si le Bailleur et le Preneur sont des personnes de sexe féminin ou une Société.

Le présent bail est conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Etat des lieux

Un premier état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement entre les parties, dans les huit jours de l'entrée en jouissance des locaux par le Preneur, et un second état des lieux sera demandé par le Bailleur au Preneur après réalisation des travaux d'aménagement des parties communes et des locaux privatifs réalisés par les professionnels de santé dans les huit (8) jours suivant leur réalisation.

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires afin que les lieux soient clos et couverts.

À défaut pour le -Preneur de se rendre à cet état des lieux, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception, à une nouvelle date moyennant un préavis de QUINZE (15) jours calendaires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne répondrait pas à cette nouvelle convocation, il serait réputé avoir pris possession des Locaux Loués à la date fixée. Dans cette hypothèse, il sera établi à la diligence du Bailleur, et aux frais du Preneur, un constat par Huissier de Justice valant procès-verbal d'état des lieux. Ce constat sera signifié à ses frais au Preneur auquel il sera alors opposable.

En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

Conditions générales de jouissance

Le Preneur jouira des locaux loués en bon père de famille, suivant leur destination et il respectera toutes les charges et obligations légales, réglementaires, administratives ou conventionnelles susceptibles de s'appliquer aux locaux.

J.P.



Entretien - Réparations

A la charge du Preneur

Le Preneur aura à sa charge l'ensemble des réparations locatives, des travaux d'entretien, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif - à savoir les réparations d'entretien utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble ce conformément à l'article 1754 du code civil et du Décret n° 87-112 du 26 août 1987. Par exception à ce qui précède et d'un commun accord entre les Parties, il est convenu que le Bailleur conservera à sa charge l'intégralité des réparations locatives et travaux d'entretien concernant les extincteurs, la porte automatique, le système d'alarme et les éléments relatifs à la climatisation et au chauffage dans les Locaux Loués.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et devra prévenir le Bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au Bailleur.

Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, mise en conformité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Il devra rendre les lieux loués en parfait état de propreté et sécurité, et bon état de toutes réparations, d'entretien et de fonctionnement ou régler au Bailleur le coût de la remise en état ; celle-ci doit être achevée au jour de la remise des clefs.

A la charge du Bailleur – Travaux effectués par le Bailleur

Le Bailleur aura à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les contrats de maintenance, d'entretien et vérification de chauffage, ventilation, climatisation (CVC), électricité, système sécurité incendie (SSI), alarme anti-intrusion, pompe sanitaire de relevage.

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse effectuer sur l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires.

Si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé conformément à l'article 1724 du code civil.

Le Bailleur s'engage à garantir au Preneur l'accès aux Locaux Loués, à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser l'ensemble de ces travaux de façon à perturber le moins possible l'activité du Preneur et à lui communiquer préalablement au démarrage des travaux (sauf urgence) un calendrier prévisionnel d'exécution, sur lequel le Preneur pourra formuler des suggestions.

J.P.

01

REÇU EN PREFECTURE
le 11/04/2023
Application agréée E-legalite.com

Le Preneur devra être consulté sur les travaux projetés qui ne devront pas porter atteinte au bon exercice des pratiques médicales au sein des locaux en tenant compte notamment des problématiques liées à l'accessibilité des locaux, leur sécurité ou aux normes environnementales.

Sur les parties intérieures, le Bailleur ne pourra intervenir qu'en cas d'impérieuse nécessité, sauf accord avec le Preneur, et sous réserve d'un délai de prévenance adéquat en fonction de l'ampleur des modifications à effectuer et de la surface concernée et d'un mois minimum sauf en cas d'urgence, de telle sorte que le Preneur puisse s'organiser pour assurer la continuité des soins.

Travaux susceptibles d'être couverts par la garantie des constructeurs en application des Articles 1792 et suivants du Code Civil

Il est ici précisé que certains des travaux de réparation incombant au Preneur aux termes du présent bail sont susceptibles d'être couverts par la garantie des constructeurs en application des Articles 1792 et suivants du Code Civil (garanties de parfait achèvement, biennale et décennale).

Aux fins de permettre la mise en jeu de ces garanties, le Preneur devra notifier au Bailleur tout désordre apparu avec tous justificatifs dans les meilleurs délais, afin que le Bailleur puisse vérifier, compte tenu de la nature et de la date d'expiration des garanties, si ces désordres relèvent de la garantie des constructeurs et faire procéder, le cas échéant à leur réparation.

En particulier, le Bailleur déclarera à sa compagnie d'assurance, au titre de la police dommages-ouvrage, ceux des désordres relevant de cette police d'assurance. Le Bailleur, après passage de l'expert de la compagnie d'assurance et accord de celle-ci, veillera à ce que les réparations préconisées soient effectuées, sous réserve d'avoir reçu préalablement la ou les indemnités de sa ou ses compagnies d'assurance ou des constructeurs responsables. La réparation des dommages consécutifs relevant des assurances du Preneur sera, quant à elle, effectuée sous la responsabilité dudit Preneur.

Le Preneur s'oblige à laisser le libre accès aux Locaux Loués aux entreprises et intervenants en charge desdits travaux dans les conditions précédemment définies.

Conformité des locaux

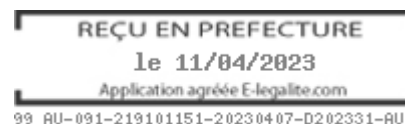
Le Bailleur déclare avoir procédé à ses différentes obligations telles, notamment s'il y a lieu, l'établissement d'un diagnostic amiante, d'un constat de risque d'exposition au plomb, d'une attestation sur l'état parasitaire, d'un diagnostic de performance énergétique. Le Preneur déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Travaux liés à l'exercice de l'activité du Preneur

Au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger, à un moment quelconque, des modifications des locaux, objets du présent bail, pour l'exercice de l'activité du Preneur, tous les frais et conséquences quelconques de ces modifications seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

J.P.

PL



Aménagements à la charge du Preneur

Le Preneur pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur, de sol (étant précisé qu'aucun percement de plafond ne peut être envisagé sans contrevenir à la sécurité des biens et des personnes) sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Tous travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de celui-ci sans que le Preneur puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur. Par exception à ce qui précède, les travaux, aménagements ou embellissements financés par les pouvoirs publics ne donneront lieu à aucune accession au profit du Bailleur en fin de bail.

Sécurité incendie

Le Preneur, devra satisfaire à tout moment aux dispositions des lois et règlements en matière de sécurité incendie, des prescriptions des autorités administratives et à celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages. Il s'engage à procéder dans l'avenir à la vérification des installations électriques des lieux loués.

Le Bailleur quant à lui certifie que les installations électriques des locaux, objets du présent contrat, viennent d'être vérifiées par un organisme compétent.

Obligation d'informer le Bailleur

Le Preneur ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les lieux loués et devra aviser immédiatement et par écrit recommandé avec accusé de réception, le Bailleur, sous peine d'en être tenu personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toute détérioration, dégradation ou aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

Signalement extérieur

Le Preneur ne devra faire ni autoriser sur les murs des lieux loués aucun affichage autre que celui concernant son activité et à l'emplacement prévu à cet effet.

Il sera seul responsable des conséquences de l'existence ou de la pose de ces plaques.

Garantie

Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse nuire à la tranquillité de l'immeuble ou à celle des voisins et occupants. Notamment :

- il ne pourra entreposer aucune marchandise ou objet dégageant des émanations malodorantes ou dangereuses, ainsi que tout produit présentant des risques d'incendie ;sauf ceux nécessités par l'exercice de son activité , sous sa responsabilité exclusive, étant entendu que le preneur devra s'assurer que cet entreposage est réalisé par lui dans des quantités et des conditions conformes aux normes en vigueur, et



prendra en charge à ses frais et sous sa responsabilité toutes études et tous travaux liés au respect des normes et à cette mise en conformité, sans recours contre le bailleur ;
- il exercera une surveillance constante sur son personnel, en veillant à sa bonne tenue et faire en sorte qu'il n'apporte aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le Preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués de travaux de construction ou de démolition, ni de percement de murs, de planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble, sauf autorisation exprès et écrite du Bailleur.

Spécifiquement aucun percement de plafond ne doit être entrepris afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans les locaux objets du présent bail. Voir annexe

Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte ou du maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

A l'expiration du bail, le Bailleur sera en droit d'exiger aux frais du Preneur la remise en état des lieux loués dans leur état d'origine.

Impôts.

Le Preneur devra payer les contributions personnelles mobilières, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

J.P.

PL

Assurances

- assurances du Bailleur

Les locaux loués seront couverts par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, les dégâts des eaux, les dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que contre tous autres risques généralement assurés ; ces polices seront souscrites par le Bailleur pour la valeur à neuf des biens assurés.

- assurances du Preneur

Le Preneur devra faire assurer pendant tout le cours du présent bail à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les agencements, embellissements lui appartenant dans les locaux loués, contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le vol, le dégât des eaux, les explosions, les courts-circuits, les bris de glace, et généralement tous autres risques, ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux loués ou dont le Preneur pourrait être responsable.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et pouvoir justifier du tout à première réquisition du Bailleur.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que UN (1) mois après notification par lettre recommandée avec accusée réception par les assureurs de ladite résiliation au Bailleur.

La police devra comporter renonciation par le Preneur et son assureur à tous recours contre le Bailleur, son (ou ses) mandataire(s) et leurs assureurs pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

- sinistres

Le Preneur devra déclarer au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures, tous sinistres, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer responsable des dégâts, dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure les locaux loués.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par les assureurs, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

J.P.

R



Visite des lieux

Le Preneur s'oblige à laisser le Bailleur ou son représentant visiter les lieux en cas de congé donné ou reçu et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Il devra également les laisser visiter par les locataires éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du Bailleur ou de son représentant.

Expropriation

Le présent bail sera résilié purement et simplement en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du Preneur devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Cession et sous location

Le Preneur est expressément autorisé par le Bailleur à céder son droit au bail, sous-louer, tout ou partie des locaux loués pour toute ou partie de la durée du présent bail :

- à un ou plusieurs associés du Preneur ;
- à tout tiers ayant la qualité de professionnel de santé ou ayant une activité dans le domaine de la santé.

Par exception à ce qui précède, le Preneur devra obtenir l'accord préalable du Bailleur pour le cas où la cession ou la sous-location envisagée concernerait des activités non-réalisées au sein de la Maison de Santé.

Il est expressément convenu que toute sous-location concédée par le Preneur ne pourra excéder d'aucune manière la durée du présent bail conclu entre le Bailleur et le Preneur. Le Preneur fera son affaire d'en informer ses sous-locataires éventuels et de leur faire renoncer à tous recours contre le Bailleur.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Remise des clefs

Le Preneur devra remettre les clés ou badges permettant l'accès au lieu mis à sa disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses du présent bail.

J.P.

RL



ARTICLE 4 – LOYER

De convention expresse entre le Bailleur et le Preneur, il est convenu que la présente location est consentie moyennant le paiement par le Preneur d'un loyer dont le montant est variable selon le taux d'occupation des bureaux par des professionnels de santé.

Ainsi, le montant de la présente location est calculé sur la base d'un tarif hors taxes (HT) et hors charges (HC) de dix euros le M2, sur la base de la répartition des bureaux telle que prévue pour chaque professionnel dans le tableau annexé au présent bail, soit, en cas d'occupation de l'ensemble des bureaux, un loyer de 2 867.70 €uros par mois, (soit 3 441.24 € TTC) soit 34 412.4 € HT par an

Ce montant de loyer n'est dû par le Preneur que si tous les bureaux sont occupés par des professionnels de santé, associés ou non du Preneur.

Concernant les modalités de calcul du taux d'occupation des bureaux, il est convenu qu'il ne sera pas tenu compte de l'éventuelle occupation de bureaux par des étudiants en médecine réalisant leur internat.

En conséquence, si, à titre d'exemple, 20% des bureaux ne sont pas occupés par des professionnels de santé, associés ou non du Preneur, le montant du loyer dû par le Preneur sera diminué de 20%.

De convention expresse entre le Bailleur et le Preneur, il est convenu qu'un bureau sera considéré comme inoccupé s'il n'est pas sous-loué par le Preneur et donnera lieu à réduction de loyer dans les conditions précitées, au-delà de six (6) mois d'inoccupation.

Le Preneur justifiera, à première demande du Bailleur, du taux d'occupation des bureaux dans les locaux loués.

En outre, il est convenu que chaque professionnel de santé bénéficie d'une franchise de loyer pendant une période de 12 mois à compter du début de son activité dans les locaux de la Maison de santé. En conséquence, cette franchise sera appliquée sur le montant du loyer à la charge du Preneur qui en fera son affaire avec le nouveau professionnel.

L'évolution du montant de ce loyer sera indexée, chaque année, selon l'indice de référence INSEE.

Au titre des charges relatives aux parties communes, les consommations d'eau, d'électricité de la maison de santé ainsi que le ménage de l'immeuble seront supportées par le Bailleur pendant la première année d'activité de la Maison de santé. A l'issue de cette période, ces charges seront directement supportées par le Preneur, au prorata des bureaux occupés.

Outre le loyer ci-dessus stipulé et indexé, comme il est dit ci-dessus, le Preneur contracte en connaissance de ce qu'il aura à régler, en dehors du loyer, la quote-part, toutes taxes comprises, des charges communes, immobilières, générales ou particulières, (non compris taxes foncières), affectée aux locaux loués, en fonction d'une répartition au prorata des m² loués dont la liste est fixée en annexe

J.B.

01

REÇU EN PREFECTURE
le 11/04/2023
Application agréée E-legalite.com

Le loyer sera payable d'avance trimestriellement par le Preneur au Bailleur par virement bancaire, le premier jour de chaque trimestre. Les locaux étant loués nus, leur location n'est pas soumise à la TVA.

ARTICLE 5 – PROVISION POUR CHARGES DE LA PREMIERE ANNEE

Il est convenu d'une franchise de charges au titre de la première année qui sera appliquée en n+1.

ARTICLE 6 - CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

- Clause pénale

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points au profit du Bailleur, auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la location, le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, et sans que cela puisse valoir accord de bail.

- Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail professionnel sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

ARTICLE 8 - REVISION

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation I.N.S.E.E.

L'indice de base retenu sera celui du dernier trimestre publié par l'INSEE à la date de signature du présent bail. L'indice de comparaison celui du 1^{er} trimestre correspondant de chacune des années suivantes.

La variation de l'indice ne pourra jamais avoir pour effet de diminuer le montant du loyer de base ni tel qu'il aura été fixé lors du dernier réajustement en application de la présente clause d'indexation.

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.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E.

A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le président du Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 9 - TOLERANCES

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, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 10 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail professionnel pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 11 - PROTECTION DES INDIVIDUS ET DE L'IMMEUBLE

- Diagnostic de performance énergétique

L'immeuble objet du présent bail entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Le bailleur a conformément à l'article L. 134-2 dudit code communiqué au locataire qui le reconnaît le diagnostic établi par la société DIAG'ISS IMMO, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et R. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, le 14 octobre 2022.

Le locataire est informé de ce qu'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.

J.P.

R

REÇU EN PREFECTURE
le 11/04/2023
Application agréée E-legalite.com

**ARTICLE 12 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
REGLEMENTATION GENERALE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le PRENEUR que l'immeuble loué n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble loué n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Le preneur reconnaît avoir pris parfaite connaissance des documents relatifs aux risques naturels et technologiques sur la commune de Bruyères-le-Châtel

ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement des loyers et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 14 – VIREMENT ADMINISTRATIF

Le loyer sera payable par le Preneur par virement administratif en date de valeur du premier jour d'exigibilité, soit le premier jour de chaque mois. A cet effet, le Bailleur adressera au Preneur la facture du loyer, des charges, intérêts et accessoires éventuels à l'approche de chaque échéance au moins dix jours à l'avance.

Coordonnées du compte bancaire : (joindre un RIB)

Code banque : 30001
Code guichet : 00374
N° de compte : C9130000000
N° de Clé : 88

Adresse de facturation des loyers charges et accessoires :

Société (nom du PRENEUR) : [②]
Adresse postale : [②]
Adresse postale : [②]
Code Postal : [②]
Ville : [②].....
Nom du contact : [②]
Courriel : [②]

J.P.

REÇU EN PREFECTURE
le 11/04/2023
Application agréée E-legalite.com

ARTICLE 15 – FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Bailleur pourra se substituer toute personne morale de droit public, qui se substituera dans tous les droits et obligations stipulées au présent bail.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

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

Fait à Bruyères, le ~~Châtel~~ le 07/04/2023
En 2 exemplaires originaux.

Le PRENEUR¹⁽¹⁾

du et approuvé
Patrick Le Fau



- Annexe A - Plans des Locaux Loués
- Annexe B : Tableau prévisionnel des loyers
- Annexe C : Etat des risques sismiques, naturels et technologiques, PPRI
- Annexe D : document technique du bâtiment
- Annexe E : courrier des entreprises

LISTE DES ANNEXES



Le BAILLEUR²⁽¹⁾

de Maire,
Thierry ROUYER
pour le maire empêché,
de l'adjoint,

Joël PEAOTU et approuvé



1) Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"

REÇU EN PREFECTURE

le 11/04/2023

Application agréée E-legalite.com

99_AU-091-219101151-20230407-0202331-AU