

Contrat de bail professionnel

Entre les soussignées :

La Ville de Tarare, collectivité territoriale, personne morale de droit public, représenté par son Maire, Monsieur Bruno PEYLACHON, ayant son siège social au 2 place de l'Hôtel de Ville à Tarare (69170), identifiée au SIREN sous le numéro 216902437,

Ci-après désigné(e) " **Le Bailleur** ",
D'une part,

L'ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE SANTE MSP LAENNEC, association déclarée à la préfecture du Rhône en application de la loi du 1^{er} juillet 1901 et du décret du 16 août 1901, dont le siège est situé 2 rue Albert Giron 69170 TARARE, inscrite au répertoire SIRENE sous le numéro 921 619 193, représentée par Madame Aurélie DORME en sa qualité de Présidente de l'Association

Ci-après désigné(e) " **Le Preneur** ",
D'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Dans le but d'améliorer l'offre et la qualité des soins, d'attirer des professionnels de santé et de permettre aux professionnels de santé d'optimiser leurs conditions de travail, la Ville de Tarare met à disposition de l'ASSOCIATION DES PROFESSIONNELS DE SANTE MSP LAENNEC des locaux situés au 7 rue du Docteur Guffon, 69170 TARARE dans l'attente de la livraison des locaux de la future Maison de Santé située sur l'îlot Ambroise Croizat.

Le bien objet du présent contrat relève du domaine privé de la Ville de Tarare.

Section I - Objet du contrat

Article 1 - Bail professionnel

Le Bailleur donne à bail par les présentes, à titre professionnel, au Preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après, aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil et aux stipulations ci-après.

Section II - Désignation et destination des locaux loués

Article 2 - Désignation des locaux loués

2.1. Adresse

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux situés au 7 rue Guffon à Tarare d'une superficie de 234 m².

Le Preneur déclare accepter lesdits locaux dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

2.2. Description des locaux

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte les locaux, dont la description suit : 9 bureaux, une entrée, deux salles de rangement, une cuisine et des sanitaires PMR. Le bien est en très bon état d'entretien général.

Superficie totale : 234 m².

2.3. Destination des locaux loués

Les locaux, objets du présent bail, sont exclusivement destinés à l'exercice de la Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP), à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Les professions médicales et paramédicales seront exercées par des professionnels régulièrement inscrits et justifiant des diplômes exigés, et des assurances de responsabilité professionnelle ainsi que par des organismes de santé et autres professionnels de santé agréés par la MSP.

Le caractère pluridisciplinaire de la Maison de Santé est une condition essentielle et déterminante des présentes, que le Preneur s'engage à respecter scrupuleusement.

Le Preneur ne pourra modifier cet usage ou y adjoindre une autre activité, sans l'accord préalable du Bailleur.

Section III - Durée

Article 3 - Durée du bail

Le présent bail professionnel est consenti et accepté pour une durée de six années, commençant à courir à compter rétroactivement du 15 janvier 2023 pour se terminer le 14 janvier 2029.

Il pourra être reconduit dans les conditions relatives à l'article 15 des présentes.

Article 4 - Congé en cours de bail

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

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

4.2. Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article 14 des présentes.

Section IV - Loyers et charges

Article 5 - Loyer

5.1. Montant et paiement

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1 500 euros hors taxes, que le Preneur s'oblige à payer au bailleur le 10 de chaque mois, pendant toute la durée du bail. Chaque terme du loyer sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

Compte tenu des travaux à effectuer, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyer pour la période du 15 janvier au 31 mars 2023, le premier loyer à régler sera en conséquence le loyer du mois d'avril 2023.

5.2. Révision du loyer

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la valeur locative des locaux loués, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

L'indice de référence est le dernier publié à la date du présent bail, soit celui du troisième trimestre 2022 qui atteint 2 037.

Article 6 - Charges

Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le Bailleur puisse être tenu responsable des impayés.

Section V - Conditions générales

Article 7 - Occupation – Jouissance

7.1. Jouissance

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

Il assure au Preneur la jouissance paisible des locaux et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux.

La jouissance des locaux aura lieu à compter du 16 janvier 2023, les locaux devant à cette date être libres de toute location ou occupation quelconque.

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

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

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

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

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

7.2. Exploitation personnelle

Le Preneur s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. Il devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués.

Toutefois, il est rappelé que les locaux seront occupés et exploités par les praticiens professionnels de santé adhérents de la MSP, comme indiqué à l'article 2.3 ci-dessus.

Il s'interdit de concéder directement ou indirectement la jouissance de tout ou partie des locaux loués à des tiers, autre que les professionnels de santé adhérents à la MSP, sous quelque prétexte que ce soit.

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

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

7.3. Visites

Le Preneur s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux loués, durant les heures ouvrables, le Bailleur et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

Article 8 - État des lieux - Entretien - Réparations

8.1. État des lieux

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

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

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

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

8.2. Entretien et réparations

Le Preneur sera tenu pendant toute la durée du bail de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Le Preneur devra notamment :

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

Demeurent à la charge du Bailleur, les grosses réparations visées à l'article 606 du même code et celles résultant de la vétusté.

Article 9 - Travaux

9.1. Travaux réalisés à l'initiative du Preneur

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

Tous aménagements ou constructions nouvelles reviendront en fin de bail ou lors d'une sortie anticipée au Bailleur, sans que le Preneur ne puisse exiger une quelconque indemnisation.

Tous travaux de nature à transformer la chose louée ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger du Preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état.

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

Il est précisé que le Preneur doit effectuer des travaux lors de son entrée dans les lieux, préalablement à l'ouverture au public de la MSP. Ces travaux sont expressément autorisés par le Bailleur.

9.2. Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer, quelle qu'en soient l'importance et la durée, même si elle excède quarante jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles à l'immeuble, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité ni de diminution de loyer, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Article 10 - Assurances - Responsabilité

10.1. Assurances

Le Preneur doit s'assurer auprès d'une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au Bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de ladite Compagnie d'Assurance.

Le Preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

10.2. Responsabilité

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

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 11 - Sous-location - Cession

11.1. Sous-location

Le preneur est autorisé à sous-louer ou mettre à disposition aux professionnels de santé mentionnés à l'article 2.3 du présent bail, les locaux objet du présent bail.

Ces sous-locations devront être consenties afin que la spécificité pluridisciplinaire de la Maison de Santé soit assurée, et qu'il existe dans la mesure du possible un équilibre entre les différentes professions.

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par chaque sous-locataire les clauses et conditions du présent bail, étant entendu que les sous-locataires ne sont pas autorisés à sous-louer, céder, ou mettre à disposition à titre gratuit, de façon momentanée ou durable à des tiers.

De convention expresse, et pour respecter la spécificité pluridisciplinaire de la Maison, le Bailleur et le Preneur conviennent que les locaux faisant l'objet du présent bail forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des parties.

11.2. Cession

Aucune cession du présent bail n'est autorisée.

Article 12 - Dépôt de garantie

Les parties au présent bail confirment qu'aucune garantie financière n'est demandée par le Bailleur au Preneur.

Le bail est souscrit sans qu'une somme d'argent soit versée au Bailleur par le Preneur à titre de dépôt de garantie et sans que le Preneur ait remis au Bailleur un acte de cautionnement.

Section VI - Extinction - renouvellement du bail

Article 13 - Résiliation du contrat en cours de bail

13.1. Clause résolutoire

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail 60 jours après une mise en demeure restée sans effet, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Si le Preneur ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause. Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du Preneur.

13.2. Résiliation

Le Preneur pourra résilier le présent bail à tout moment dans les conditions de forme et de préavis visées à l'article 4 des présentes.

Article 14 - Congé en fin de bail

A la fin du bail, le Bailleur ou le Preneur peuvent donner congé à l'expiration du présent contrat, sous réserve du respect d'un préavis d'au moins six mois avant l'échéance du présent contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Article 15 - Reconduction du bail

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

Section VII - Divers

Article 16 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, y compris la signification de tous les actes, le Preneur fait élection de domicile dans les nouveaux locaux loués au 7 rue Guffon et le Bailleur au 2 place Hôtel de Ville à Tarare.

Article 17 - Frais

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

Fait à Tarare,
Le 27 janvier 2023,

En deux exemplaires.

Le Bailleur

Bruno PEYLACHON
Maire de Tarare
Le Preneur

**Association des professionnels de santé de
la MSP LAENNEC**
DR AURELIE DORME