



BAIL PROFESSIONNEL

En date du 1er novembre 2025

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

1. Le Bailleur

La commune de **Monnières**

dont le siège social est à : 4 rue de la Poste, 44690 MONNIÈRES

représentée par : Me ENTÈME Stéphane, le maire

dûment habilité à la signature des présentes, tel que signifié dans la délibération

Et, d'autre part,

2. Le Preneur

M Mme

Domicilié

Profession :

E-mail : @

Téléphone : 06 07

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, ensemble, les « Parties ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

Par les présentes, les Parties ont bien pris en considération que le Preneur pourra rompre le présent bail, à tout moment, sous préavis de 6 mois par courrier recommandé adressé à Mme ou M le Maire de Monnières. Par ailleurs, il est aussi rappelé que le présent bail, à défaut d'être renouvelé par écrit, sera reconduit tacitement pour une durée de 6 (six) ans.

Il est aussi précisé que ce bail professionnel sera soumis aux dispositions de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

CECI PRÉCISÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Désignation :

Le présent bail porte sur des locaux (les Lieux Loués) dépendants d'un ensemble loti sur les parcelles B1547 et B11199. Ledit ensemble est composé de trois bâtiments, d'un grand préau et d'un espace vert aménagé comme un square. Il est précisé que le bâtiment au Sud-Est de la parcelle est inexploité à la date de la signature dudit bail.

paraphes



Le Preneur sera locataire du local dont voici le descriptif sommaire [un bureau de 24,79m² et un atelier de 11,12m²] dans le bâtiment B (cf plan annexé aux présentes)

Au rez-de-chaussée, on retrouve :

- Quatre cabinets dédiés aux médecins généralistes.
- Trois salles d'attente dédiées à la patientèle des médecins.
- Une salle d'attente mutualisée avec les infirmières / infirmiers.
- Un cabinet dédié aux infirmières / infirmiers.
- Un bureau infirmier ASALEE.
- Un espace accueil / secrétariat.
- Un local d'accueil d'urgence.
- Un couloir en L nommé circulation 1 et circulation 2.
- Différents locaux « techniques » : archives, ménage & sanitaire, informatique, SAS, sanitaire.

L'étage, quant à lui, est composé :

- Un palier en haut de l'escalier.
- Un local sanitaire et douche.
- Une salle de pause.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Lieux Loués pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation. Les Lieux Loués sont considérés comme neufs suite à l'importante rénovation réalisée en 2025, par le Bailleur.

Une copie de l'état des lieux réalisé par un commissaire de justice, à la charge du Bailleur, est remis au Preneur qui reconnaît prendre possession des Lieux Loués en excellent état.

Article 2 – Durée :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 (douze) années consécutives, commençant à courir le 01/11/2025 pour se terminer le 31/10/2037, terme de la durée susvisée.

Le Preneur pourra y mettre fin avant l'expiration du délai ainsi convenu, par courrier recommandé postal ou électronique adressé à l'attention de M ou Mme Le Maire de Monnières tout en respectant un préavis de six mois.

À l'arrivée du terme des présentes (31/10/2043), à défaut de renouvellement écrit du présent bail, le Preneur devra spontanément quitter les Lieux Loués et les libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement de ses mobiliers et objets personnels, à ses frais.

En cas de maintien dans les Lieux Loués au-delà dudit terme, le Bailleur pourra contraindre le Preneur à les libérer par tous moyens qu'il jugera nécessaire.

Article 3 – Clause résolutoire :

En cas de manquement par le Preneur à l'une quelconque de ses obligations au titre du présent bail, notamment en cas de non-paiement du loyer ou de charges, ou en cas de violation des clauses relatives à l'usage des locaux, le Bailleur pourra, après mise en demeure, restée infructueuse pendant un délai d'un mois, résilier de plein droit le présent contrat, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourraient être dus.

La mise en demeure sera effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par voie postale ou électronique, ou par commissaire de justice. La résiliation prendra effet à l'expiration du délai mentionné, sans qu'il soit besoin d'une décision judiciaire préalable.



Il est entendu que cette clause résolutoire ne prive pas le Bailleur du droit d'engager des poursuites pour obtenir le paiement des sommes dues ou la réparation du préjudice subi.

Article 4 – Destination des Lieux Loués :

Les Lieux Loués sont destinés uniquement à usage professionnel dans le cadre de l'activité de du preneur.

Le Preneur s'oblige également à respecter toutes les prescriptions internes, actuelles ou à venir, des Lieux Loués.

Les Parties reconnaissent que :

Les Lieux Loués sont destinés à des activités de santé.

Les Lieux Loués respectent les normes sanitaires et d'hygiène conformément à leur destination. Ils répondent aux exigences en matière de sécurité et d'accessibilité, notamment pour accueillir des patients dans de bonnes conditions.

Les techniques mises en œuvre en matière d'acoustique offrent des conditions de confidentialité conformes à l'activité du Preneur.

L'accès aux personnes à mobilité réduite est conforme à la législation en vigueur (cf Permis de Construire annexé aux présentes)

Article 5 – Loyer :

Les Parties reconnaissent préalablement que le montant du loyer est calculé suite aux négociations entre tous les praticiens et l'équipe municipale. Il en résulte les conditions financières à suivre. (cf tableau récapitulatif annexé aux présentes)

La base retenue pour le calcul du loyer est de 12,90€ (douze euros et quatre-vingt-dix centimes) le m².

➤ Locaux professionnels	=	11,61€ m ² /mois (10% pris en charge par la Mairie)
➤ Locaux mutualisés	=	9,68€ m ² /mois (25% pris en charge par la Mairie)
➤ Local pro supplémentaire	=	9,68€ m ² /mois (25% pris en charge par la Mairie)
➤ Local urgence	=	6,45€ m ² /mois (50% pris en charge par la Mairie)
➤ Circulation, sanitaires, info...	=	0,00€ m ² /mois (100% pris en charge par la Mairie)

5.1 Fixation et exigibilité du loyer

Conformément à l'article 1714 du Code civil, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 4 744,80€ (quatre mille sept cent quarante-quatre euros et quatre-vingts centimes) hors taxes et hors charges soit un montant mensuel de 395,40€ (mille trois-cent quatre-vingt-quinze euros et quarante centimes).

Le Preneur s'oblige à payer mensuellement par virement, le loyer terme à échoir le 5 de chaque mois à la Trésorerie IBAN > FR76 BIC > CMC (*point à vérifier avec les services*)

5.2 Indexation du loyer

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) publié par l'I.N.S.E.E conformément aux dispositions légales en vigueur.

Il sera automatiquement ajusté chaque mois de mars de chaque année dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'Indice des Loyers d'Activités Tertiaires (ILAT) constatée par rapport à l'année précédente.

La formule de révision sera la suivante :

Nouveau loyer = loyer mensuel x (ILAT du trimestre T3 connu / ILAT du trimestre de référence).



L'indice ILAT de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié le 26/03/2025 soit le T4-2024, à savoir : 137,29

La révision du loyer interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

Article 6 – Dépôt de garantie :

Le Preneur verse au Bailleur, ce jour, à titre de dépôt de garantie, la somme de 4 155€ (quatre mille cinq cent cinquante euros), correspondant à une trimestrialité,

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires, ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues par le Preneur et jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé au Preneur dans les trois mois de la fin du bail au plus tard après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement. En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer avec le dépôt de garantie.

Article 7 – Impôts et charges :

7.1 À la charge du Preneur

Travaux ou réparations :

- Les menues réparations portant sur les Lieux Loués et de tous leurs équipements et généralement de tout équipement concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier telles que définies par l'article 1754 du Code civil.
- Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Force majeure, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil.

Internet :

- Les frais liés à Internet et à la téléphonie

Déchets :

- Les frais d'élimination et de tri des déchets liés à son activité.

Pour rappel : Le Preneur amené à produire des DASRIA au cours de son activité professionnelle est tenu d'en assurer la gestion conformément à l'article R.1335-3 du code de la santé publique. Ces déchets doivent être triés immédiatement après leur production dans les emballages dédiés, et orientés vers la filière de gestion appropriée : soit celle des DASRI (Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux) soit celle des DRCT (Déchets à Risques Chimiques et Toxiques) ou des DRR (Déchets à Risques Radioactifs), soit toute autre filière adaptée au traitement du déchet concerné. En aucun cas, les DASRI ne doivent être mélangés et jetés avec les autres déchets.

Nota > Les coûts de traitement des ordures ménagères et du tri sélectif seront inclus dans le montant total des charges locatives.

Autres Charges :

- Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de ventilation, des appareils de chauffage ainsi les coûts liés au contrôle de l'air.
- Les frais de maintenance des dispositifs de lutte contre l'incendie.
- Les frais d'électricité, d'eau et ceux relatifs à l'alarme anti-intrusion.



- Les frais de traitement des déchets ainsi que le coût de la taxe foncière.

7.2 À la charge du bailleur

- Les grosses réparations comme citées dans l'article 606 du Code civil.
- Les travaux relevant de la vétusté.
- Le ravalement dans son intégralité.
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale et autres, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur, hors la taxe foncière.

Article 8 – Obligations des Parties :

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, à savoir :

8.1. Le Preneur prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement supplémentaire ; Les Lieux Loués, en concertation avec le Preneur, ayant été totalement rénovés et adaptés à la profession du Preneur.

8.2. Le Preneur devra entretenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

8.3. Le Preneur devra effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature durant l'exécution du présent contrat, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Ainsi, le Preneur devra déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail des autorités compétentes concernant les Lieux Loués et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Lieux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Lieux et de l'activité du Preneur.

8.4. Le Preneur ne pourra faire dans les Lieux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui, et ceci, notamment pour ce qui concerne la pose de cloisons et l'installation d'une alarme.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'architecte ou du technicien du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

8.5. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Lieux Loués. À défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

8.6. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des Lieux Loués dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance du Preneur.

8.7. Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les Lieux Loués de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le Bailleur jugera nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.



En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

8.8. Si les Lieux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. Dans ce cas précité, il est cependant précisé que le Bailleur s'engage à mettre tout en œuvre pour offrir au Preneur dans les meilleurs délais une solution temporaire de relogement afin de permettre la poursuite de son activité.

En cas de destruction partielle des Lieux Loués, soit le présent bail sera résilié sans indemnité, soit le loyer sera réduit à concurrence de la surface inutilisable, ce à première demande de l'une ou l'autre des Parties.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

8.9. Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter les Lieux Loués pour s'assurer de leur bon état d'entretien au moins deux fois par an.

8.10. Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel.

Il devra veiller à ce que la tranquillité des Lieux Loués ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel ou de ses visiteurs.

8.11. Concernant les parties communes des Lieux Loués, ainsi que les installations collectives, le Preneur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont commises de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de patients ou visiteurs.

8.12. Le Preneur respectera le règlement intérieur des Lieux Loués, le cas échéant.

Article 9 – Assurances :

9.1. Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

- a) Les Lieux Loués en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :
« Incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment tempête, grêle, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides. »
- b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

9.2. Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Lieux Loués, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Lieux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable.



Le Preneur devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

9.3. Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs ou autres occupants des Lieux Loués.

La police du Preneur devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur, et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des Lieux Loués.

9.4. Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux de base bancaire, à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Bailleur.

Article 10 – Responsabilité et recours :

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tout assureur pour les cas suivants :

10.1. En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

10.2. En cas d'irrégularités ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone et de tous systèmes informatiques.

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits services.

10.3. En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

10.4. En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants des Lieux Loués, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

10.5. En cas d'accident survenant dans les Lieux Loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Article 11 – Sous-location – Cession :

11.1. Sous-location

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les Lieux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire sauf accord expresse du Bailleur après sollicitation du Preneur avec un délai de prévenance de trois mois.

11.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de sa patientèle, avec l'agrément préalable et écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire.



Les cessionnaires successifs devront s'obliger solidairement avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail.

Le Preneur restera garant et répondra solidairement de son successeur tant du paiement des loyers que de l'entière exécution des conditions du bail pendant toute la durée du présent bail.

Article 12 – Clauses spécifiques liées à l'activité du Preneur :

12.1. En cas de difficultés soulevées par l'application ou l'interprétation du présent acte, les parties s'engagent, préalablement à toute action contentieuse, à soumettre leur différend à une tentative de conciliation confiée au conseil départemental de l'Ordre ou à toute personne choisie par elles (article R. 4321-99 alinéa 2 du code de la santé publique).

12.2. Les parties certifient ne pas avoir conclu de contre-lettre ou d'avenant dissimulé régissant leurs relations professionnelles (article R. 4321-127 du code de la santé publique).

12.3. Conformément aux articles L. 4113-9 et R. 4321-127 du code de la santé publique, le présent contrat sera communiqué par le Preneur au conseil départemental de l'Ordre dans le délai d'un mois à compter de sa signature.

12.4. Il est ici précisé que le Bailleur autorise le Preneur à apposer une plaque professionnelle soit sur la façade des Lieux Loués, côté route, et qu'en cas de départ il sera aussi autorisé qu'une plaque professionnelle indiquant la nouvelle adresse du professionnel pourra être apposée sur la façade des Lieux Loués pendant une durée maximale de 6 (six) mois.

Article 13 – Frais :

Sans objet

Article 14 – Élection de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection au domicile de :

- le Bailleur : en son adresse indiquée en tête des présentes
- le Preneur : dans les Lieux Loués.

Fait à MONNIÈRES en 3 exemplaires originaux,

Le 31/10/2025

Le Bailleur

(signature précédée de la mention manuscrite :

Le Preneur

(signature précédée de la mention manuscrite :

paraphes



Bon pour accord)

Envoyé en préfecture le 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le 23/09/2025
ID : 044-214401002-20250911-20250911005-DE

Bail professionnel
Espace Santé
SLOW
Josephine THIERRY

Bon pour accord)