# **BAIL PROFESSIONNEL**

## Entre les soussignés

La Commune de Saint-Justin (Landes), dont le siège est sis à SAINT-JUSTIN (40240), 1 Place des Tilleuls, représentée par Philippe LATRY agissant en qualité de Maire de ladite commune

Ci-après dénommé le "Bailleur"

Ft

ASSOCIATION POLE SANTE DES BASTIDES
1 IMPASSE DES ALLEES - 40240 SAITN JUSTIN

Ci-après dénommé le "Preneur"

Le Bailleur, d'une part, loue par ses présentes, à titre de bail à loyer professionnel, au Preneur qui accepte les locaux professionnels dont la désignation suit.

Par suite, le contrat se trouve régi :

- Par l'article 57 A inséré dans la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986 par l'article 36 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 quant à sa durée, son renouvellement et ses modalités de résiliation;
- Par le titre Huitième du Code Civil;
- Et par les présentes dispositions contractuelles.

# **DESIGNATION**

Les locaux sis 1 Impasse des Allées à SAINT-JUSTIN (40240) dénommés :

MAISON DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLE du POLE SANTÉ DES BASTIDES dont le plan et la composition des pièces sont joints en annexes (plan signé des 2 parties)
Ce local sera affecté à l'usage exclusif du Preneur.

# RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

# • Etat des risques naturels et technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs et les Preneurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Landes, le 7 février 2006 sous le n° 2006-139.

Cet arrêté a été abrogé et remplacé par l'arrêté préfectoral n° 1000/2008 en date du 17 novembre 2008, abrogé et remplacé par l'arrêté préfectoral n° DDEA/SRS/PRD/2009/N°202 en date du 21 juillet 2009, abrogé et remplacé par l'arrêté préfectoral n° DDTM/SIAPE/PRD/2010/N°243 en date du 27 mai 2010.

La commune de Saint-Justin, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objets des présentes, n'est pas listée par cet arrêté.

## Situation de l'immeuble au regard de sa performance énergétique

Le Bailleur et le Preneur reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes que l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation met à la charge des propriétaires des immeubles bâtis, l'obligation de diagnostiquer la performance énergétique des bâtiments qu'ils louent.

Le Bailleur déclare que le constat visé à l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation précisant la performance énergétique du bâtiment n'a pas été établi. Le Preneur prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la règlementation susvisée.

# **CONDITIONS DU BAIL**

# • Article 1 - Durée du bail - Congé - Reconduction

## Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années consécutives, commençant à courir à compter du 1er janvier 2019.

### Congé - Expiration du bail

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

En outre, le locataire peut, à tout moment, notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'Huissier de justice.

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 de délai par un autre Preneur en accord avec le Bailleur.

#### Reconduction

A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévue, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

# • Article 2 - Destination

Les biens loués sont destinés à l'exercice des professionnels de santé membres de l'association.

Le Preneur déclare que les membres de l'association disposent des qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité. (liste des professionnels annexée au bail et signée des deux parties).

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage. Le Preneur ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou 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, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

En outre, le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation.

# Article 3 - Charges et conditions

Le présent bail est fait 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

Le Preneur prendra l'ensemble du bien loué, dans l'état où le tout se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation et de remise en état.

Les locaux sont à l'état de neuf.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la règlementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur.

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

En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par la loi, auxquels peut, le cas échéant, prétendre le Bailleur, le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur de tous faits de nature à mettre enjeu, l'exercice de ces garanties à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

# Entretien - Réparations

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en état de réparation de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier, volet mécanique, vitrines, glaces, vitres et fermetures), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge du Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis-à-vis du Bailleur garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, règlementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet.

### Travaux

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer ci-après fixé, quelle que soit l'importance des travaux.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet, dans les lieux loués.

### Garantie

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter 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 aucunement 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 aucune 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 pourraient survenir du fait de ces installations.

## Modification des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou de planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur, seront faits, aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

# **Améliorations**

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux mis à disposition par le Preneur, même avec autorisation du Bailleur, deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité.

Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

# **Impôts**

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles ; taxe locative, contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti professionnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au Bailleur, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobiliers professionnels.

#### Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son architecte visiter les lieux mis à disposition, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du Bailleur ou de son représentant en cas de mise en vente, et en vue d'une location, pendant les six derniers mois du présent bail.

Il devra laisser poser des affiches et écriteaux de vente ou de location.

#### Assurances

Le Preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégâts des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tout autre risque.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout, à première réquisition du Bailleur. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés, le montant de ces surprimes. Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, 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 valent transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui sera besoin.

# Démolition de l'immeuble - expropriation

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruit en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le Preneur aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution du loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du bail. Dans l'un au l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

### Sous location

Le Preneur ne pourra sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie.

# Lois et usage locaux

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

# Remise des clés

Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

# Non responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tout trouble apporté par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

# Article 4 - Loyer - Charges locatives

#### Lover

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors taxes en principal de 1671.40 euros.

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur d'avance le 5 de chaque mois.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou à tout autre endroit que le Bailleur indiquera au Preneur.

### **Charges locatives**

Indépendamment du loyer, le Preneur devra rembourser au Bailleur, sur justification, toutes les charges locatives, contributions et charges de ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

Le preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- Les charges d'électricité
- La taxe foncière y compris la part correspondant à la taxe des ordures ménagères

Le local étant sis dans un ensemble immobilier appartenant au bailleur, les parties conviennent que le Preneur reversera au Bailleur une somme correspondante à 5/6 desdites consommations à chaque date anniversaire du présent bail. Les frais de ménage seront remboursés par le preneur au bailleur mensuellement.

# • Article 5 - Clause pénale - Clause résolutoire

# Clause pénale

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal 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.

# Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore 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 commercial sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et 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 de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

# Article 6 - Révision loyer

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) qui concerne les activités libérales et tertiaires tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation "I.N.S.E.E.".

Au 2ème trimestre 2018 l'indice des loyers des activités tertiaires s'établit à 112.01 L'indice de révision sera l'indice du 2ème trimestre de chaque année.

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 choisit 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 de l'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 désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance 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 7 - Tolérances

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, qu'elles 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 8 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur une somme de 2005.68 euros correspondant à 1 terme de loyer TTC.

Cette somme sera remise au Bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivant du Code Civil. Elle sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Dans le cas de présentation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

# • Article 9 - Solidarité et indivisibilité

Les obligations du présent bail professionnel pour les Preneurs constitueront pour tous les ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et

indivisible, notamment en cas de décès du Preneur avant la fin de la présente convention. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles sont faites.

# Article 10 - Frais

Les honoraires des présentes seront à la charge exclusive du Bailleur qui s'oblige à les payer.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais et honoraires des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions du bail.

# Article 11 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait en 2 exemplaires.

A Saint-Justin, le 21 janvier 2019

Le Bailleur La Commune de Saint-Justin

Représentée par Philippe LATRY, le Maire

Le Preneur

L'Association Pôle Santé des Bastides Représentée par M. Thierry

GOURGUES, son Président

Pôle Santé des Bastides 40240 SAINT-JUSTIN (n° asso W 402 002786)