

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES DU RHÔNE

COMMUNE DE MIRAMAS

EXTRAIT
du REGISTRE des ARRÊTES du MAIRE

N° 65/2023

O B J E T :

Nous, MAIRE de la Commune de MIRAMAS,

Bail de locaux à usage
professionnel entre la commune
de Miramas et la Société
Interprofessionnelle de Soins
Ambulatoires Immatriculée
RCS D 801 644 865

VU l'article L.2122-22, L.2122-23 et L. 2144-3 du Code général des collectivités territoriales,
VU l'article L. 2125-1 du Code de la Propriété des Personnes Publiques,
VU la délibération n°27-2020 du Conseil Municipal de Miramas du 10 juin 2020, donnant délégation d'attributions du conseil municipal au Maire,
VU les articles 57 A et 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

Nature : Décision du Maire prise
par délégation

CONSIDÉRANT la politique menée par la ville de Miramas en faveur de la santé publique,

Matière : Domaine et Patrimoine

CONSIDÉRANT l'offre de soins insuffisante et les difficultés dans l'accès aux soins de premier recours sur le territoire communal, situation caractérisée par son classement en zone d'intervention prioritaire (ZIP) par l'Agence Régionale de Santé,
CONSIDÉRANT l'intérêt général qui pour les habitants de la Commune de MIRAMAS, est d'engager une politique de santé favorable au maintien et au déploiement d'une médecine de qualité et de proximité sur son territoire,

ACTE NOTIFIÉ LE :

DECIDONS

En exécution des pouvoirs susvisés,

DE METTRE les locaux d'une superficie de 430 m² dont elle est propriétaire rue Jacques Minet 13140 MIRAMAS, à disposition de la Maison de Santé Pluri-professionnelles « Les Vents Provençaux » labellisée par l'Agence Régionale de Santé PACA.

D'ÉTABLIR un bail professionnel d'une durée de six années avec la Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires Immatriculée RCS D 801 644 865 liée à la labellisation de Maison de Santé Pluri-professionnelles « Les Vents Provençaux », lequel prévoit le paiement d'un loyer mensuel.

DIT que le bail est consenti et accepté pour une durée de six (6) années qui commencera à courir à la date d'entrée dans les lieux et de remise des clés, pour se terminer six années plus tard.
Que la recette sera inscrite au budget de la Commune chapitre et article correspondants.

Madame la Directrice Générale des Services et Monsieur le Trésorier d'Istres sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.

Fait à Miramas, le

18 AVR. 2023

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de la date de publication
le : 18/04/23

Le Maire
Frédéric VIGOUROUX

Conformément à l'article R421-5 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le cas échéant, la saisine pourra notamment s'effectuer par voie de dématérialisation depuis le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le 18/04/23



ID : 013-211300637-20230418-2023_65-AU

BAIL DE LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La COMMUNE DE MIRAMAS

Dont le siège est HOTEL DE VILLE - PLACE JEAN JAURES - 13140 MIRAMAS
SIREN 211.300.637

Prise en la personne de son maire en exercice - Mr Frédéric VIGOUROUX - dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil municipal.

Ci-après dénommé le BAILLEUR
D'une part

ET

La SOCIÉTÉ INTERPROFESSIONNELLE DE SOINS AMBULATOIRES

Immatriculée RCS D 801 644 865 SALON DE PROVENCE

Dont le siège est situé 2 Bis Place des Vents Provençaux, 13140 Miramas.

Prise en la personne de son représentant légal Monsieur René MEYER, gérant mandataire demeurant 30 clos des Ferrages, 13121 AURONS et domicilié audit siège, dûment habilité aux fins des présentes par délibération de l'assemblée générale en date du 17 avril 2014.

Ci- après dénomme le PRENEUR
D'autre part,

PRÉAMBULE

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis au Boulevard Dr Jacques Minet, 13140 MIRAMAS, dans lequel il dispose de locaux vacants.

Le Preneur, qui recherche des locaux pour exercer ses activités professionnelles médicales et paramédicales, dans le cadre d'une société interprofessionnelle de soins ambulatoires, s'est manifesté auprès du Bailleur afin d'envisager de les louer.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des locaux et les droits y attachés.

Le Preneur déclare que la SISA est liée à la labellisation de la Maison de Santé Pluri-professionnelles « Les Vents Provençaux » conférée par l'Agence Régionale de Santé PACA en juillet 2018.

Dans ces conditions, les Parties se sont rapprochées et ont conclu le présent bail professionnel, ci-après dénommé « le Bail ».

SUR QUOI IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Objet du contrat

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte les locaux ci-après désignés à usage de Maison de Santé Pluriprofessionnelles situés au Boulevard Dr Jacques Minet, 13140 MIRAMAS, aux clauses et conditions suivantes et à celles des dispositions de l'article 57 A et 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Article 2 Désignation

Le Bailleur met à la disposition du Preneur qui accepte des locaux à usage exclusivement professionnel et médical aux fins d'implanter une Maison de Santé Pluriprofessionnelles labellisée par l'Agence Régionale de Santé PACA, d'une superficie de 430 m², situés au rez-de-chaussée, de l'immeuble sis au Boulevard Dr Jacques Minet, 13140 MIRAMAS, tels que lesdits lieux, neufs, se poursuivent et se comportent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation.

Un plan des Locaux est annexé au Bail sous le libellé (Annexe 1).

Le Preneur déclare parfaitement connaître ces locaux pour les avoir vus et visités et renoncer expressément à tout recours, à toute demande de réduction de loyer ou d'indemnité, pour toute erreur ou omission relativement à la désignation ou à la superficie, quand bien même elle excéderait 5%.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

Article 3 Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de six (6) années qui commencera à courir à la date d'entrée dans les lieux et de remise des clefs, pour se terminer six années plus tard.

Le Preneur, à tout moment, au cours de Bail, pourra notifier au Bailleur son intention de quitter les Locaux en respectant un préavis de six (6) mois donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Le Bail arrivé à terme, est reconduit tacitement pour une nouvelle durée de six (6) années, sauf si le Bailleur ou le Preneur notifie à l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, six (6) mois avant la fin du Bail, son intention de ne pas le renouveler.

Article 4 Destination des Locaux

Les lieux loués sont exclusivement destinés à l'usage de :

- MAISON DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLE LABELLISÉE DANS LE CADRE DE LAQUELLE SERONT DÉLIVRÉS DES SOINS PAR DES PROFESSIONNELS DE SANTÉ, DE TYPE AMBULATOIRES,

Sans pouvoir, sous aucun prétexte ou quelque motif que ce soit, avoir une autre destination.

Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant en conséquence la faculté d'utiliser :

- Le hall d'entrée, deux cabinets situés de part et d'autre de l'entrée, le secrétariat ainsi que les locaux attenants (toilettes à destination des usagers), seront à l'usage d'autres professionnels de santé, et ce pour toutes les activités ayant trait à la mise en œuvre d'une Maison Médicale de Garde, ou toutes autres activités d'intérêt général lié à la santé.

Ces locaux d'une superficie de 140 m², permettront d'assurer à termes, les prestations de médecine générale et de consultation médicale non-programmée en dehors des heures d'ouverture des cabinets classiques.

La zone d'action de la Maison Médicale de Garde est destinée à couvrir une population de 60 à 70.000 personnes.

Le Preneur s'oblige à exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le Preneur garantira en tant que de besoin le Bailleur contre toutes poursuites, et devra faire en conséquence son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, le tout de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché directement ou indirectement.

Article 5 État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur dans les conditions prévues à l'article 57 B de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014.

Ce dernier sera annexé aux présentes sous le libellé (Annexe 2).

De même, en fin de contrat ou de changement d'intitulé touchant la SISA, ou lors de la restitution des clefs au propriétaire, un état des lieux de sortie sera dressé dans les mêmes conditions entre les parties (Bailleur et Preneur), après rendez-vous prie avec le Bailleur.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le Preneur, un état des lieux de sortie sera également dressé contradictoirement entre les Parties, dans ces mêmes conditions.

Article 6 État des risques naturels, miniers et technologiques

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît le dossier de diagnostic technique de l'immeuble qui comprend :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE),
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante listant notamment les matériaux ou produits concernés,
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes,
- un état des risques naturels et technologiques.

Le Preneur déclare en avoir parfaite connaissance, et en faire son affaire personnelle.

Article 7 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel d'un montant de 25.200 Euros HT.**

Le loyer mensuel de 2100 Euros HT est payable à terme A ÉCHOIR, le 01^{er} JOUR DE CHAQUE MOIS (ou chaque trimestre).

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur se réserve la faculté d'exercer l'option pour la TVA au cours du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément.

La T.V.A. sera due par le Preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION applicables chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sans aucune formalité.

Cette indexation aura pour effet d'augmenter ou de diminuer le montant du loyer.

L'indice de référence retenu est l'indice du 3EME TRIMESTRE 2022 soit 1948, tel que publié par l'INSEE.

L'indexation interviendra en prenant pour référence l'indice du 3EME TRIMESTRE 2023.

Au cas de suppression de cet indice, c'est l'indice qui lui sera substitué qui s'appliquera de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

A défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement, les Parties s'en remettront à l'avis d'un expert désigné à la demande de la plus diligente d'entre elles, par le président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Article 8 Charges, Impôts, taxes

Le Preneur acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra justifier au Bailleur de leur paiement à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant son déménagement.

Le Preneur sera également tenu de rembourser au Bailleur les taxes locales ordinaires mises à la charge des locataires, telles que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et non-ménagères, les taxes de déversement à l'égout, taxes de balayage etc., tous autres impôts et taxes présents et futurs.

Il remboursera a bailleur la taxe foncière afférente aux locaux.

Article 9 Provisions pour charges

En sus du loyer qui demeurera net de charges pour le Bailleur, qui ne supportera que les honoraires de gestion, les assurances de l'immeuble et les seules grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part au prorata des surfaces louées, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage, à l'entretien, à la réparation, au remplacement, à l'amélioration des parties communes et éléments d'équipements communs des Locaux et de l'immeuble.

Un exemplaire du Règlement de copropriété est annexé au Bail.

En conséquence, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à 100 Euros HT.

La régularisation des charges en fonction des dépenses réellement engagées, sera faite chaque année, en fin d'exercice civil, et le montant de la provision pour charge sera réactualisé au premier janvier de l'année suivante.

Le décompte de charges sera établi par le Bailleur à partir du relevé émis par le syndic de l'immeuble ou l'entité en charge de la gestion immobilière, et adressé au Preneur qui pourra demander à consulter les pièces justificatives.

A défaut de contestation dans un délai d'un mois à compter de la réception du décompte, le Preneur sera réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Article 10 Dépôt de garantie

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, la somme de 4200 Euros, soit l'équivalent de deux mois de loyer HT et hors charges.

Ce dépôt versé par le Preneur, non productif d'intérêt, est affecté à la garantie du paiement de toutes sommes dues par le Preneur : loyer, charges, taxes et accessoires, réparations et travaux, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur.

Le Bailleur pourra prélever d'office sur le dépôt de garantie les sommes nécessaires pour le paiement de toutes les sommes dues par le Preneur au titre du Bail et demeurées impayées par lui.

Dans ce cas, le Preneur s'oblige, pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels, à compléter ou à rétablir, chaque fois que nécessaire le dépôt de garantie de manière à le maintenir toujours égal au montant fixé ci-dessus.

En cas de révision ou de variation du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

À l'expiration du Bail, le dépôt de garantie sera restitué au Preneur, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte, même en cas de congé, être affecté au paiement du loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, dans un délai de deux mois suivant l'envoi par le Bailleur du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au Bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du Preneur.

Le départ étant entendu après complet déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements, production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du Bail et établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de Bail et remise des clés.

Article 11 Cautionnement bancaire

Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement.

Article 12 Responsabilité -Assurances

Le Preneur doit justifier au bailleur de la souscription d'une assurance pour la couverture des risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire.

Ce contrat d'assurance devra couvrir les risques financiers pouvant résulter d'un dommage individuel à la personne ou aux biens, ou de la responsabilité d'un dommage causé aux tiers.

12.1 Assurances contractées par le Bailleur.

L'immeuble est assuré en valeur de reconstruction contre les risques d'incendie, foudre, explosion, tempêtes, grêle et neige sur les toitures, dégâts des eaux, actes de vandalisme et attentats, et catastrophes naturelles.

12.2 Assurances contractées par le Preneur

Le Preneur s'engage à souscrire à ses frais, auprès d'une Compagnie d'assurance notoirement solvable, une police produisant ses effets, tant pour son compte que celui du Bailleur.

Ce contrat d'assurance doit comporter notamment les garanties et clauses suivantes :

- Incendie, foudre, explosion, fumées,
- Tempêtes, grêle, poids de la neige, et phénomènes naturels,
- Dégâts des eaux,
- Chocs de véhicules terrestres,

- Attentats, actes de vandalisme et mouvements populaires,
- Indemnisation des bâtiments en valeur à neuf,
- Pertes indirectes forfaitaires.

Le Preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire contre les risques de responsabilité civile pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de son occupation, soit du fait de ses préposés, ou de son activité.

12.3 Renonciation à recours

Les Parties renoncent réciproquement à recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs ainsi qu'en cas de dommages immatériels qui en résultent.

Cette renonciation à recours réciproque bénéficie également aux assureurs respectifs des Parties, et celles-ci s'obligent à obtenir de ces derniers des renonciations à recours ayant les mêmes effets.

12.4 Justification de souscription

Le Preneur devra, sur simple demande du Bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification de l'assureur du Bailleur.

De convention expresse, toutes indemnités relatives aux biens immobiliers par nature ou par destination dues au Preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur.

12.5 Obligation de déclaration de sinistre

Dès l'apparition d'un désordre quelconque pouvant provoquer des dommages, tant à l'immeuble, aux Locaux qu'à leur contenu, le Preneur devra en faire la déclaration au Bailleur immédiatement.

En cas d'incendie, de dégât des eaux ou de bris de glace, le Preneur devra adresser au Bailleur une copie de chacune de ses déclarations de sinistre, et ce, dans les mêmes délais que ceux prescrits par son assureur.

12.6 Aggravation du risque

Le Preneur devra porter à la connaissance du Bailleur tous faits susceptibles de modifier l'appréciation par les assureurs des risques incendie, explosion et dégât des eaux.

En outre, si l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux avait pour conséquence, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devrait en rembourser les montants aux intéressés.

12.7 Obligations de Sécurité

Le Preneur déclare être en conformité avec l'ensemble des prescriptions et réglementations en vigueur relatives à son activité.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de ces autorisations pendant la durée du Bail.

Le Preneur devra justifier de ces autorisations à première demande du Bailleur.

Le Bailleur s'assurera d'être en conformité avec la réglementation relative aux établissements recevant du public, si l'activité autorisée par le Bail y est assujettie.

Le Bailleur maintiendra en état de fonctionnement et de conformité toutes les installations équipant les Locaux et notamment les systèmes d'alarme et de détection incendie, les extincteurs, les installations électriques, etc...

Il les fera vérifier à ses frais, notamment au cas de modification pouvant avoir une incidence sur la conformité, par un organisme agréé.

Article 13 Les charges des surfaces dédiées à la Maison Médicale de Garde.

Le Bailleur se réservant la faculté d'utiliser 140 m² à usage futur de Maison Médicale de Garde ou de toutes autres activités d'intérêt général lié à la santé, laquelle offrira des prestations de médecine générale et, fonctionnera uniquement aux heures de la permanence des soins en assurant une activité de consultation médicale non programmée.

Ces lieux répondant à un cahier des charges codifiés, le Bailleur prends à son compte exclusif, l'ensemble des charges d'entretien, de maintenance et, de coût des fluides de ces locaux, ainsi que les charges d'assurance. Les charges de loyer et provisions dédiés au fonctionnement futur de la Maison Médicale de Garde, ne sont pas affectés aux charges de loyer et provisions demandées à la SISA à la signature du Bail.

Article 14 Conditions générales de jouissance des locaux

Le Preneur devra maintenir les Locaux constamment équipés conformément aux usages de sa profession. Le Preneur pourra jouir des Locaux affectés à la futur Maison Médicale de Garde en dehors des temps affectés à la Permanence Médicale de Soins Ambulatoire (PDSA), laquelle répond à un cahier des charges codifiés.

Le Preneur devra user des Locaux et des parties communes dont ils dépendent en bon père de famille et suivant leur destination et ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins, ni exercer dans les Locaux aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le Locataire devra, pour la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, conserver le bon aspect des Locaux.

Il devra se conformer à toute mesure, soit administrative, soit prescrite par le Bailleur, soit imposée par le Règlement de copropriété de l'immeuble, et dont un exemplaire est annexé au Bail.

Il est Interdit au Preneur d'embarasser ou d'occuper, même temporairement, les parties communes de l'immeuble, d'exposer aucun objet aux fenêtres, aux portes, aux murs extérieurs des Locaux ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation d'indemnisation, ni demande en réduction de loyer, dans les cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services de l'immeuble (ascenseur, chauffage, éclairage, eau, gaz, électricité, etc.) provenant soit de travaux, de réparations, de modernisation ou de remplacement, soit de restrictions imposées par la loi et les pouvoirs publics, soit de toute circonstance fortuite ou de force majeure ou d'obligations résultant du Bail.

Le Bailleur fera toute diligence pour réduire au minimum la durée d'interruption ou de réduction de ces services.

Le Preneur sera tenu de signaler tout état de fait apparent dans les Locaux qui nécessiterait une réparation incombant au Bailleur.

Il sera tenu pour responsable des accidents qui seraient la conséquence de l'observation de cette clause.

Le Preneur devra laisser, le Bailleur, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans les Locaux, pour s'assurer de leur bon état, pour effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, toutes constatations et prendre toutes mesures destinées à répondre aux obligations légales en matière de diagnostics obligatoires.

Le Bailleur devra prévenir le Preneur au moins 48 heures à l'avance, sauf au cas d'urgence avérée.

Au cours des six derniers mois du Bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux, chaque jour ouvrable de dix heures à dix-huit heures.

14.1 Clauses particulières à l'exercice des professions médicales et paramédicales

Il est entendu par le Bailleur, que les professionnels de santé conservent leur entière liberté et indépendance quant à leur exercice professionnel, dans le respect des articles R-4127-301 à R-4127-367 du Code de la Santé Publique.

Ces professionnels sont autorisés à apposer leur plaque professionnelle à l'entrée des Locaux loués conformément à l'article R.4127-340 du Code de la Santé Publique.

Concernant les éventuelles plaques et enseignes que le Preneur voudrait apposer concernant son activité professionnelle, celles-ci devront être préalablement agréés par le Bailleur et/ ou le cas échéant par le syndic, et être apposées aux endroits indiqués par celui-ci.

Article 15 Entretien - travaux-réparations

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du Bail, toutes informations sur l'état des Locaux et de l'immeuble, ainsi que le dossier de diagnostic technique de l'immeuble, tel qu'énoncé à l'article 6 du Bail.

Le Preneur déclare prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, en renonçant expressément à demander au Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures, à l'exception des mentions faites à l'article 12.7, restant à la charge du Bailleur.

Et dans ce cas, le Preneur s'engage à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur.

Le Preneur devra maintenir les Locaux en bon état de réparation et d'entretien et les rendre tels en fin de Bail.

Il devra effectuer dans les locaux tous les travaux d'entretien et de réparations qui pourraient y devenir nécessaires même s'ils résultent de la vétusté et, en outre, supporter sa quote-part dans le coût des travaux d'entretien courant et réparations des parties communes et équipements communs desservant lesdits lieux, le Bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

Le Bailleur prends à sa charge l'entretien des équipements individuels (système de climatisation ou de chauffage, ...), ainsi que le équipements servant à l'usage collectif (sas d'entrée, visiophone, alarme, alarme incendie, TGBT, extincteurs).

Le Preneur ne pourra faire installer dans les Locaux ni faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des installations avec les règles de sécurité en vigueur.

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs.

De plus, tous travaux d'amélioration, de modification qui serait faits par le Preneur pendant la durée d'exécution de la présente convention, reviendront sans indemnité au Bailleur, à moins que le Bailleur ne préfère exiger la remise des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

En cas de méconnaissance de cette interdiction, le Bailleur pourra exiger la remise en l'état initial des lieux loués ou des équipements au départ du Locataire ou conserver les transformations ou aménagements effectués, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le Preneur s'oblige à respecter toutes les charges techniques et administratives de quelque nature qu'elles soient afférentes à l'immeuble et aux installations dans les Locaux.

A l'expiration de la période précitée, le Preneur devra rendre les lieux dans un état correspondant à celui de la date d'entrée dans le bâtiment.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes, volets, glaces, vitres, carrelages revêtements de sol.

A son départ, le Preneur devra rembourser au Bailleur le coût des remises en état qui pourraient résulter de l'inobservation de ses obligations d'entretien et de toutes dégradations consécutives à l'utilisation des Locaux et de leurs équipements, y compris celles consécutives à la vétusté.

Article 16 Sous -location et cession du Bail

16.1 Sous location

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites.

16.2 Cession du Bail

Toute cession partielle ou totale du présent Bail est interdite.

Article 17 Fin de Bail

Le Preneur devra avoir réglé, avant son départ, l'intégralité des sommes dues jusqu'à la date d'effet de son congé et de la remise consécutive des clés au domicile du Bailleur et justifier à ce dernier du paiement de toutes ses contributions.

Les clés devront être remises au représentant du Bailleur le jour du déménagement, même en cas de départ anticipé.

La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur ne pourront porter aucune atteinte au droit de ce dernier de réclamer au Preneur :

- le paiement du Loyer jusqu'à la date d'effet du congé, ou jusqu'à l'achèvement de l'exécution des réparations locatives nécessaires à la relocation des Locaux, telles qu'elles résulteraient du constat d'état des lieux,
- le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses du Bail.

Article 18 Clause résolutoire

A défaut du paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition des conditions du Bail, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter, délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant la déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et l'expulsion du Preneur pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts pour le Bailleur.

Les sommes versées, à titre de dépôt de garantie, resteront acquises au Bailleur à titre d'indemnité par le seul fait de la notification de la sommation, le tout sans préjudice du loyer et de tous dommages et intérêts s'il y a lieu.

Les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du Preneur.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Preneur devra libérer immédiatement les Locaux.

En cas de refus, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent.

Si le Bailleur déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les Locaux et résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le Loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs au Bailleur.

Article 19 Tolérance

Il est formellement convenu entre les Parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux conditions énoncées au Bail, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des conditions du Bail, ni généralement d'un droit quelconque.

Article 20 Élection de domicile

Pour l'exécution du Bail, les Parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Article 21 Loi applicable / Règlement des litiges / Juridiction

Les relations contractuelles entre les Parties sont régies par la loi française.

En cas de difficultés soulevées par l'exécution ou l'interprétation du présent contrat, les Parties s'engagent préalablement à toute action contentieuse à rechercher la conciliation au besoin par l'intermédiaire du Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins.

Toute difficulté née de l'exécution, de l'interprétation ou de la cessation sera soumise aux juridictions compétentes du lieu de situation des Locaux.

Article 22 Dispositions diverses

Conformément aux dispositions des articles R.4127-342, R.4127-345 et R.4127-358 du Code de la Santé Publique, ce contrat sera communiqué au Conseil Départemental de l'Ordre avant le début de la location.

Les parties affirment sur l'honneur n'avoir passé aucune contre-lettre ou avenant relatif au présent contrat qui ne soit soumis au Conseil Départemental de l'Ordre des Médecins.

Son renouvellement sera soumis à ces mêmes dispositions.

Fait à Miramas

Le 18/04 2023,

La S.I.S.A,
Représentée par son gérant mandataire,
Monsieur René MEYER,



La Commune de MIRAMAS,
Représentée par son Maire en exercice
Monsieur Frédéric VIGOUROUX



Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 013-211300637-20230418-2023_65-AU