

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE

La Commune de Volvic, représentée par son Maire, Laurent THEVENOT, agissant conformément à la délibération n°XX/2023 du Conseil municipal du XXX ;

Désignée, ci-après « Le Propriétaire »

D'une part,

ET

Société Civile de Moyens (SCM) Cabinet Médical Volvic et Volcans représentée par les Docteurs BERANGER, FAVIER et FAVREGROS conformément aux statuts de la société ;

Désignée, ci-après « L'Occupant »

D'autre part,

PREAMBULE

La Commune de Volvic est propriétaire de locaux situés 27, route de Marsat, 63 530 VOLVIC.

Il est expressément convenu entre les parties que le présent bail est conclu en application de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

CECI EXPOSÉ IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL

Le présent bail a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé à occuper les locaux désignés à l'article 2 du présent bail.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Le Propriétaire met à la disposition de l'Occupant exclusivement les locaux sis, 27, route de Marsat 63 530 VOLVIC désignés ci-après d'une surface totale de 77m2 :

Les locaux du cabinet médical sont composés :

- De 3 bureaux,
- D'1 local technique,
- D'1 sanitaire.

Les parties communes d'une superficie totale de 22.50m2 composées d'un hall et d'une salle d'attente ainsi qu'un sanitaire sont également mises à la disposition de l'Occupant.

L'Occupant reconnaît avoir visité les lieux avant la signature du présent bail.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX

L'Occupant s'engage :

- à utiliser les locaux, objets du présent bail, exclusivement pour l'exercice de l'activité suivante : **Cabinet médical,**
- à n'exercer, au sein de ces locaux, aucune activité contraire aux principes et aux valeurs du service public.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

L'Occupant prendra les locaux, objets du présent bail, dans l'état où ils se trouvent lors de la mise à disposition, et s'engage à les restituer dans le même état.

Un état des lieux sera réalisé à l'entrée et à la sortie des locaux.

ARTICLE 5 : UTILISATION DES LOCAUX

Pendant la durée du bail, l'Occupant s'engage à maintenir les lieux en bon état d'entretien afin de les restituer tels qu'il les a reçus.

Par conséquent, il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à leur bonne tenue.

L'Occupant s'engage à respecter toutes ses obligations pour pouvoir exercer son activité dans les lieux loués, conformément aux usages de sa profession et aux dispositions légales et réglementaires applicables.

ARTICLE 6 : CESSION – SOUS LOCATION

Le présent bail étant consenti intuitu personae, toute cession des droits en résultant est interdite.

De même, l'Occupant s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux objets du présent bail et, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, par quelque modalité juridique que ce soit.

ARTICLE 7 : DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **6 ans**, et prendra effet à compter de sa signature par les parties.

Au terme de cette durée et sous réserve des dispositions prévues par l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS FINANCIERES

Le montant de la redevance mensuelle pour l'utilisation du local à usage exclusif de l'Occupant est de : **560€ sans TVA (Cinq cent soixante euros)**.

La redevance est payable à terme à échoir tous les mois.

Les paiements seront effectués sur la seule quittance émise par le Propriétaire (titre de recettes) et s'effectueront auprès du Comptable public.

Les dépenses courantes d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité, et de tous autres fluides seront à la charge de l'Occupant.

Le règlement de toutes les taxes liées à l'exercice de l'activité professionnelle sera à la charge de l'Occupant.

Le Propriétaire prendra à sa charge les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable en tant que propriétaire.

ARTICLE 9 : REVISION DU LOYER

Le montant du loyer sera révisé chaque année au 1^{er} mars en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Pour application cette clause, il est précisé que l'indice de référence est celui du 4^{ème} trimestre de l'année précédente.

ARTICLE 10 : DEPOT DE GARANTIE

L'Occupant verse au Propriétaire, à la conclusion du présent bail, un dépôt de garantie d'un montant équivalent à un mois de loyer.

Le dépôt de garantie ne sera révisable ni au cours du bail, ni lors du renouvellement éventuel de celui-ci.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur le dernier mois de loyer.

Le Propriétaire s'engage à restituer à l'Occupant le dépôt de garantie au terme du contrat, dans un délai d'un mois à compter de la restitution des clés par l'occupant, déduction faites des sommes, dont ce dernier pourrait être redevable à son égard, notamment en cas de dégradations commises dans les locaux objet du présent bail.

Dans le cas où le montant de réparation des désordres se révélerait être supérieur au montant du dépôt de garantie, l'Occupant devra s'acquitter de la différence au Propriétaire.

ARTICLE 11 : OCCUPATION – JOUISSANCE – GARDIENNAGE

Le Propriétaire s'engage à tenir les locaux à la disposition de l'Occupant et à lui en assurer la jouissance paisible.

L'Occupant fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le Propriétaire ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols, vols, ou détournements dont l'Occupant pourrait être victime, dans les lieux loués.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Outre les autres obligations découlant du contrat, l'Occupant s'engage notamment :

- à prendre possession et occuper les lieux objet du présent bail,
- à dresser avec la Propriétaire un état des lieux contradictoire permettant de rendre compte de l'état des locaux avant la remise des clés et à la restitution,
- à n'occuper que les lieux désignés au présent bail,
- à respecter l'état des locaux et à user de ces derniers en bon citoyen, en les conservant dans un état équivalent à celui dans lequel ils se trouvaient avant leur entrée dans les locaux, selon l'état des lieux,
- à tenir les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparation locative,
- à restituer les lieux restituer les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

ARTICLE 13 : ENTRETIEN – REPARATIONS PAR L'OCCUPANT

L'Occupant effectuera et supportera à ses frais, toutes dépenses d'exploitation, entretien courant des lieux, menues réparations, résultant de ses obligations locatives pendant le cours du bail et rendra les locaux en bon état à sa sortie.

L'Occupant ne pourra réaliser aucune transformation du bâtiment et des extérieurs. Ainsi, il ne pourra faire dans les lieux loués, sans le consentement express et par écrit du Propriétaire, aucune démolition, aucun changement de distribution, ni aucune construction. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle du Propriétaire dont les frais seront à la charge de l'Occupant.

Tous travaux d'embellissement réalisés par l'Occupant (peinture, etc...) resteront la propriété du Propriétaire en fin de bail, sans donner lieu pour l'Occupant à une quelconque indemnisation.

L'Occupant supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de leur fait ou de celui de leur personnel ou de leur clientèle. En toute hypothèse, l'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni réduction de loyer, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

L'Occupant s'engage à laisser un libre accès au Propriétaire afin que cette dernière puisse venir constater le bon état des locaux, si nécessaire.

ARTICLE 14 : ENTRETIEN PAR LE PROPRIETAIRE

Le Propriétaire s'engage à garantir l'Occupant contre les risques d'éviction et contre les vices cachés qui pourraient rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné.

Le Propriétaire délivrera les locaux loués en bon état de réparations de toute espèce et fera, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations importantes qui pourraient devenir nécessaires, autres que les réparations locatives.

ARTICLE 15 : RESPONSABILITE

L'Occupant sera tenu responsable de tout dommage qui trouve son origine dans ses agissements ou dans celui d'une personne ou chose placée sous garde et qui altère, de quelque manière que ce soit et en tout ou partie, le local mis à disposition.

L'Occupant s'engage à rembourser au Propriétaire les dommages, dégradations, pertes, bris occasionnés au local mis à disposition.

ARTICLE 16 : RETRAIT - RESILIATION

L'Occupant pourra, à tout moment et pour tous motifs, notifier au Propriétaire de ne pas renouveler le présent bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis 6 mois sous réserve de prévenir le Propriétaire, par lettre adressée en recommandé avec accusé de réception.

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 par lettre adressée en recommandé avec accusé de réception.

En cas de non-respect par l'une des parties de toute obligation contenue dans le présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit et sans autre formalité, notamment en cas de défaut de paiement du loyer.

Le présent bail sera résilié de plein droit par la destruction des locaux par cas fortuit ou de force majeure.

Article 17 : ASSURANCES

L'Occupant s'engage à souscrire un contrat d'assurance auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, contre les risques lui incombant, locatifs et professionnels. Il devra notamment faire assurer et tenir constamment assurés contre les périls, l'incendie, les explosions, les inondations, et pour des montants suffisants l'intégralité des locaux mis à disposition comme s'il en était propriétaire, les risques propres à son exploitation et aux biens lui appartenant tels que mobiliers, matériels et fournitures, etc.

Il devra également contracter toutes garanties suffisantes contre le recours de voisins, les dégâts de eaux, etc...

L'Occupant devra pouvoir justifier à la moindre requête du Propriétaire de l'existence des polices d'assurance en cours de validité citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.

ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour tous litiges, notifications et significations relatives au présent bail, les parties font élection de domicile :

- Le Propriétaire en la Mairie de Volvic,
- L'Occupant au lieu de son activité soit 27, route de Marsat, 63 530 VOLVIC.

ARTICLE 19 : LITIGES

Tous les litiges nés de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail seront, faute d'être résolus à l'amiable entre le Propriétaire et l'Occupant, exclusivement soumis au Tribunal administratif territorialement compétent.

Le présent bail est établi en deux exemplaires originaux.

A Volvic, le 1^{er} mars 2023

La Commune de Volvic

SCM Cabinet Médical Volvic et Volcans

Laurent THEVENOT
Maire