

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE GARONS**

SEANCE DU MARDI 29 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le mardi 29 avril à 19 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire de GARONS.

Nombre de membres en exercice	Nombre de membres présents	Nombre de membres qui ont pris part à la délibération	Date de la convocation	Date d'affichage
25	18	20	18 avril 2025	18 avril 2025

Présents tous les membres sauf : Madame Jessica CHARLEMOINE qui donne procuration à Madame Josiane GAUDE et Monsieur Francis LEJEUNE qui donne procuration à Monsieur Jean GIRAUD.

Absents excusés : Mesdames Nathalie PADE, Laurence TRAZIC et Viviane XAYKAO, Messieurs Alain LASSERRE et Saad AMARA.

Secrétaire de séance : Madame Josiane GAUDE.

Objet de la délibération DE202504 07 - BAIL PROFESSIONNEL ENTRE LA COMMUNE ET LA SOCIETE CIVILE DE MOYENS « GROUPE MEDICAL DES COSTIERES »

Monsieur Michel QUENIN, Conseiller Municipal, expose :

Par délibération en date du 21 novembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé la convention d'engagement de conclusion d'un bail professionnel pour mettre à disposition des professionnels de santé les locaux de l'école Saint-Exupéry.

Les travaux s'achevant, ces professionnels ont indiqué qu'ils souhaitent commencer leurs activités à compter du 1^{er} mai 2025. Dans cette perspective, il a été établi un bail professionnel dont les caractéristiques principales sont :

- Durée : 9 ans à compter du 1^{er} mai 2025, reconductible tacitement,
- Loyer :
 1. De convention expresse entre les parties, il est convenu que pour la période courant du 1^{er} mai 2025 au 30 avril 2026, le preneur s'acquittera d'un loyer limité à l'occupation de la tisanerie et des locaux sanitaires, soit une surface de 40 m² moyennant ainsi un loyer mensuel hors charges de 391,50 euros, soit 506,50 euros charges comprises,
 2. A compter du 1^{er} mai 2026, le loyer sera porté à la somme de 1 940 euros, soit 2 055 euros charges comprises correspondant à la totalité de la surface occupée tant à titre d'usage des parties privatives (138,75 m²) que communes (55,25 m²) telles que définies au chapitre désignation.

L'acompte pour charges fixé à 115 euros mensuel sera versé au bailleur au titre des consommations eau et électricité. Cet acompte représente 68 % du montant des charges estimés pour la globalité de la maison de santé. La SCM PARAMEDICALE SAINT-EXUPERY s'acquittera parallèlement de 32 % du montant des charges estimées, soit 55 euros mensuel.

Les charges feront l'objet d'une régularisation annuelle en fin d'exercice.

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires.

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE

ARTICLE 1 : d'approuver le bail, annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 : d'approuver le montant du loyer qui sera révisé chaque année étant entendu que les charges feront l'objet d'une régularisation annuelle.

ARTICLE 3 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer ce document et toute pièce s'y rapportant.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Josiane GAUDE

Secrétaire de Séance



Yves RODRIGUEZ

Maire de Garons



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.

BAIL PROFESSIONNEL

Entre la
Commune de GARONS

ET

**LA SOCIETE CIVILE DE MOYENS « GROUPE MEDICAL DES
COSTIERES »**

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La **COMMUNE DE GARONS**, dont l'adresse est à Garons (30128), Hôtel de Ville BP22, identifiée au SIREN sous le numéro 213 00 1258, représentée par Monsieur Yves RODRIGUEZ, son Maire en exercice dûment habilité aux présentes aux termes d'une délibération du Conseil municipal en date du 29 Avril 2025.

PRENEUR

- **GROUPE MEDICAL DES COSTIERES**, Société Civile de Moyens, inscrite au Registre Du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le numéro 437 812 332, dont le siège social est Avenue de Camargue à 30128 GARONS, prise en la personne de son représentant légal actuellement en exercice, Monsieur François BUVRY, demeurant et domicilié en cette qualité au dit siège social.

BAIL PROFESSIONNEL

Le « Bailleur » loue, à titre de BAIL PROFESSIONNEL au « Preneur » qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit.

Le contrat se trouve régi :

- Par l'article 57A de la loi numéro 86-1290 u 23 décembre 1986, repris 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.

Il est précisé que les parties ne veulent pas déroger à l'article 57 A sus visé car elles n'entendent pas adopter dans leurs rapports les dispositions du statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

DESIGNATION

Dans un local situé au rez-de-chaussée d'un plus grand ensemble immobilier, sis à GARONS (GARD) 30128, 2, Impasse Saint Exupéry.
Cadastré (cf. plan ci-annexé)

Section		Lieudit	Surface utilisée
AB NUMERO 340			En parties privatives :138.75 M2 En parties Communes : 55.25 M2

Les locaux loués consistant uniquement et exclusivement en :

Un bâtiment communal, anciennement Ecole Saint Exupéry, constituant partie du rez-de-chaussée d'un plus grand ensemble immobilier dédié à l'exercice d'activités médicales dans le cadre de l'exploitation par la SCM GROUPE MEDICAL DES COSTIERES des locaux ci-après décrits, et consentis en location aux termes du présent contrat.

Le bâtiment comprend un étage qui accueille la médiathèque communale, non inclus dans le présent bail.

Les locaux dont la description précise est ci-après détaillée constituent l'emprise de la location, objet du présent bail :

- **Dans le Bâtiment 1 :**

A usage exclusif au profit de la SCM GROUPE MEDICAL DES COSTIERES :

Cabinet Médical 1 (Assistante).....	12.70 M2
Cabinet Médical 2	17.70 M2
Cabinet Médical 3	19.10 M2
Cabinet Médical 4.....	17.65 M2
Cabinet Médical 5.....	19.10 M2
Cabinet Médical 6.....	17.60 M2
Salle d'attente.....	34.90 M2

TOTAL SURFACES A TITRE PRIVATIF 138.75 M2

- **A usage commun avec la SCM PARAMEDICALE SAINT EXUPERY (Ou tout autre occupant qui pourrait s'y substituer) :**

Sanitaires hommes.....	8.20 M2
Sanitaires privés.....	5.60 M2
Sanitaires publics PRM mixtes.....	5.85 M2
Circulation.....	16.10 M2
Tisanerie.....	19.50 M2

TOTAL SURFACES COMMUNES..... 55.25 M2

Il est ici expressément convenu que le montant du loyer mensuel au prix de 10 €uros le M2, tel que défini à l'article 4 « LOYER ET CHARGES » du présent bail, afférent tant aux surfaces privatives (138.75 M2) qu'aux surfaces à usage commun (55.25 M2) ci-dessus détaillées, soit au total 194 M2 sera intégralement assuré par la SCM « GROUPE MEDICAL DES COSTIERES »

Il dépend également du bâtiment objet de la présente location, une cour extérieure d'usage commun aux occupants, qui constitue le parking destiné à l'utilisation des professionnels locataires et de leur clientèle, outre un jardin d'agrément également d'usage commun.

L'utilisation de ces parties et équipements communs est nécessaire à l'activité de chacun des professionnels occupants, lesquels s'obligent mutuellement et réciproquement à ne pas en interdire ou réduire l'accès et l'utilisation à l'un quelconque d'entre eux.

Etant ici précisé que le BAILLEUR conservera le droit d'accéder personnellement ou de faire accéder sous sa responsabilité toutes personnes ou entreprises qu'il aura mandatées, à toute heure et en tout temps, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Il est convenu que des différences de CINQ POURCENT (5%) au plus des superficies et des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

Le PRENEUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations de rénovation à la charge du BAILLEUR et de se prévaloir de sa qualité d'occupant pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où le PRENEUR, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées au bien pour que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au BAILLEUR, lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira l'accord avec le PRENEUR, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison.

MISE A DISPOSITION DU BIEN

L'exécution de l'obligation de réaliser les travaux sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

Le BAILLEUR invitera le PRENEUR, par tout moyen à sa convenance, à constater la réalisation des travaux aux jours et heures fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Le PRENEUR aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité.

Si les parties sont d'accord pour constater la réalisation des travaux, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, le PRENEUR pourra prendre possession du local.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par le PRENEUR de s'être rendu au rendez-vous fixé par le BAILLEUR, le BAILLEUR pourra le sommer par une lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater la réalisation des travaux, de prendre possession et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par le PRENEUR de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie de Commissaire de Justice lui sera adressée par le BAILLEUR avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins QUINZE (15) jours à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, les présentes seront nulles et non avenues et le PRENEUR ne pourra prétendre à la restitution d'aucuns frais et dépôt versés à l'occasion des présentes.

CARACTERISTIQUE DU BAIL

ARTICLE 1 - DUREE DU BAIL - CONGE – RECONDUCTION

Durée :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années commençant à courir le 1^{er} Mai 2025, pour finir le 30 Avril 2034.

Congé — Expiration du bail

Au terme du présent bail, il est reconduit tacitement pour une durée de NEUF années. 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 « Preneur » 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 demande d'avis de réception ou par acte de Commissaire 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 du délai par un autre preneur en accord avec le « Bailleur ».

ARTICLE 2 – DESTINATION

Les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité professionnelle du « Preneur » et ils serviront à l'usage exclusif de locaux médicaux.

Le « Preneur » déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

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 en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour tout autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé que la loi du 1^{er} septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

Il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale.

En outre :

- Le « Bailleur » déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation.
- Le « Bailleur » déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la

commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article 1.233-5 du Code du travail et des textes subséquents.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est conclu 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

Un état des lieux sera établi lors de la remise des clés.

Un nouvel état des lieux devra être établi lors de la restitution des locaux.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique sera remis par le « Bailleur » au « Preneur », lors de la remise des clés, ce dernier étant averti qu'il ne peut se prévaloir envers le « Bailleur » des informations contenues dans ce document.

Mode d'exploitation

Le « Bailleur » déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le « Preneur » devra informer le « Bailleur » de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le « Preneur » restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le « Preneur » ayant l'obligation de remettre au « Bailleur » enfin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Etablissement recevant du public

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personne avec poussette, etc.). L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

En l'espèce les locaux ressortent de la cinquième catégorie.

Le « Preneur » déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local professionnel doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans tes locaux et dégagements accessibles au public.

Entretien — Réparation

Le « Preneur » devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendre à sa sortie en état de réparations 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, installation du chauffage et climatisation), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du « Preneur » (contrat d'entretien des installations de chauffage et climatisation à fournir).

Toutefois, les réparations, quelles qu'elles soient, qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive 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, réglementaires ou administratives, sans recours contre le « Bailleur » à ce sujet.

Le « Preneur » devra aviser immédiatement et par écrit le « Bailleur » des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

Le parking prévu pour le stationnement des patients et médecins ainsi que le jardin d'agrément seront entretenus par le « Bailleur »

Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus le « Preneur » souffrira que le « Bailleur » fasse effectuer sur l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstructions, 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.

Si ces travaux duraient plus de vingt et un jours, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article 1724 du Code civil. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du « Preneur » le « Bailleur » s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au « Preneur ».

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du Code civil impose au « Bailleur ».

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

Le « Preneur » devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux,

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous des travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la législation existante, sera exclusivement supportée par le « Bailleur ». Il en sera de même si cette réglementation venait à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué ne soit plus aux normes réglementaires.

Signallement extérieur

Le « Preneur » ne devra faire ni autoriser sur les murs des lieux loués un quelconque affichage autre que celui concernant son activité.

Il pourra apposer à ses frais, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, une ou deux plaques relatives à son activité, selon les règles et les formats prévus par la profession.

Ces plaques ne pourront en aucun cas déborder les lieux loués.

Il sera seul responsable des conséquences de l'existence ou de la pose de ces plaques.

Le preneur aura la possibilité de laisser une plaque professionnelle mentionnant sa nouvelle adresse professionnelle pendant une durée d'un an à compter du départ en cas de résiliation ou départ du local.

Garantie

Le « Preneur » devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un 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 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 une 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 pourrait survenir du fait de celles-ci.

Modification des lieux

Le « Preneur » ne pourra pas faire dans les lieux loués de construction ou de démolition, ni de percement de murs ou planchers, 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 supportés par le « Preneur ».

Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes, s'il en existe, ne pourront être menés que des entreprises autorisées par le « Bailleur » ou le syndic.

Le « Preneur » s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et à faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementation en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable et tous documents techniques relatifs à l'immeuble et aux locaux.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des personnes.

Amélioration

Tous travaux, embellissements, amélioration, installations et décors qui seraient fait 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 locale sur la publicité extérieure (dans le cas où elle serait votée) et la 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 un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit auprès du « Bailleur » et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Le « Preneur » sera tenu au remboursement des taxes et impôts suivants afférents aux locaux loués :

- La taxe de balayage (dans le cas où elle serait votée),
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Ce remboursement aura lieu dans les trente jours de la réception de l'avis d'imposition par le « Preneur »

La taxe foncière reste à la charge du « Bailleur »

Le « Preneur » acquittera régulièrement ses consommations d'eau ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au « Bailleur » de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Etant précisé que le « Bailleur » est exonéré de responsabilité pour le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Visite des lieux

Le « Preneur » devra laisser le Bailleur » ou son architecte visiter les lieux loués à tout moment pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Sauf urgence manifeste, le « Bailleur » devra aviser le « Preneur » de ces visites au moins quarante-huit heures à l'avance.

Il devra également les laisser visiter par les acquéreurs 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 apposer des affiches ou écriteaux de vente ou de location.

Assurances

Le « Preneur » devra faire assurer 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 dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler les 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 au 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 valant 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 besoin sera.

Démolition de l'immeuble — expropriation

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits 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 de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation. Dans l'un ou 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.

Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du « Preneur » devra être notifié au « Bailleur » dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au « Bailleur »

Cession et sous location

Le « Preneur » ne pourra céder ni apporter ni sous-louer son droit au présent bail, en tout ou partie, le tout sauf accord préalable, écrit et express du « Bailleur ».

Il est interdit au « Preneur » de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt de son fonds libéral, sauf les cas de remplacement dans l'exercice professionnel des membres de la SCM locataire.

Lois et usages 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 prévenir le « Bailleur » de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à ce dernier de faire à l'administration fiscale les déclarations nécessaires.

Il devra remettre les clés des lieux mis à sa disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clés par le « Preneur » et leur acceptation par le « Bailleur » ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le « Preneur » le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la et les clauses du présent.

Non responsabilité du Bailleur

Le « Bailleur » ne garantit pas le « Preneur » et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, de cambriolage et tous troubles apportés par les tiers après 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 à ce que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée.

ARTICLE 4 – LOYER ET CHARGES

A) LE LOYER :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **DIX EUROS** (10.00 €) par mètres carrés de la surface louée.

De convention expresse entre les parties, il est convenu que pour la période courant du 1^{er} Mai 2025 au 30 Avril 2026, le preneur s'acquittera d'un loyer limité à l'occupation de la tisanerie (19.50 M2) et des locaux sanitaires (19.65 M2), soit une surface de 39.15 M2 moyennant ainsi un loyer mensuel hors charges de 391.50 Euros.

A compter du 1^{er} Mai 2026 le loyer sera portée à la somme de **MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS (1 940.00 €)** correspondant à la totalité de la surface occupée tant à titre de l'occupation des parties privatives (138.75 M2) que des parties communes (55.25 M2) le tout tel que défini au chapitre désignation.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges,

Que le preneur s'oblige à payer au bailleur d'avance au plus tard le 5 de chaque mois et pour le premier paiement lors de la remise des clés.

Les locaux étant loués nus, le montant du loyer sera exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée.

B) LES CHARGES :

Accessoirement au loyer, le « Preneur » remboursera au « Bailleur » sa quote-part dans les charges et impôts visés aux présentes.

Une provision sur charges fixée à 115 € mensuels sera versée au bailleur au titre des consommations désignées ci-dessous.

Cette provision sur charges est établie sur l'estimation faite de l'intégralité des charges relatives au fonctionnement de la Maison de Santé (170.00 €) sur la base de la totalité de la surface du bâtiment (287.20 M2)

Elle est répartie au prorata de la surface occupée à titre privatif (138.75 M2) et des parties communes dont le loyer est pris en charge par la SCM « Groupe Médical des Costières » (55.25 M2) soit au total 194 M2, suivant le mode de calcul suivant :

$$\frac{170.00 \text{ €} \times 194.00 \text{ M2}}{287.20 \text{ M2}} = 114.83 \text{ (Arrondi à 115.00 €)}$$

Les abonnements relatifs aux consommations d'eau et d'électricité resteront établis au nom du Bailleur, de sorte que le Preneur lui en assurera le remboursement intégral, taxes et abonnements compris, au prorata de la part de loyer payé, sous déduction des provisions pour charges dont le locataire se sera acquitté mensuellement.

A ce titre il sera effectué un relevé de compteur eau et électricité lors de la remise des clés. Dès connaissance des consommations réelles au cours de l'année civile, ou à la date de résiliation le cas échéant, il sera procédé, dans le courant du premier trimestre de l'année N+1, à la régularisation de l'appel des charges.

Il est en outre précisé que le bailleur est exonéré de toute responsabilité, et notamment par le fait de de force majeure, au cas d'interruption de fourniture.

Les formalités et frais afférents à la connexion aux réseaux de télécommunication, internet ou tout autre réseau (abonnement, installation, consommation, résiliation...) restent à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 5 - ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Les parties sont convenues de l'absence de dépôt de garantie

ARTICLE 6 - STIPULATION DE PENALITE - CLAUSE RESOLUTOIRE

Stipulation de pénalité

En cas de non-paiement du loyer ou des charges au termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points 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, et sans que cela puisse valoir accord de bail.

Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas 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 professionnel sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration de délai ci-dessus. 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 le Président du Tribunal Judiciaire de Nîmes, lieu de situation de l'immeuble, décision qui serait exécutoire nonobstant ouï appel et sans caution.

En ce cas, si une somme a été remise à titre de dépôt de garantie, elle restera acquise au « Bailleur » à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En outre, le « Preneur » sera de plein droit débiteur envers le « Bailleur » d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée si le présent bail y est assujetti.

ARTICLE 7 – REVISION

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités 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. ».

Pour effectuer la révision, le dernier indice connu à la date de l'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

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 choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'INSEE.

A défaut d'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 désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par 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.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS - ABSENCE DE TVA

Le « Preneur » remboursera au « Bailleur », si elle est due, sa part dans la contribution sur les revenus locatifs.

La présente location ne sera pas assujettie à la TVA.

JOUISSANCE DES LIEUX

Le « Preneur » devra jouir des lieux en se conformant aux dispositions du règlement de copropriété du règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Une copie du règlement en vigueur, s'il existe, a été remise au « Preneur ».

Le « Preneur » ne pourra faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

DOSSIER DEPARTEMENTAL DES RISQUES MAJEURS

Le DDRM est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle départementale et communale, de l'existence des zones à risques, et à définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

Il est consultable sur le site internet de la Préfecture du Gard. Le Preneur s'engage à en prendre connaissance.

ABSENCES DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125* EV du Code de l'environnement le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du « Bailleur » relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles 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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail professionnel pour le « Preneur » constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. En cas de décès dudit « Preneur » avant la fin de la présente convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution des présentes, et le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE

En cas de vente du présent local, le « Bailleur » devra en informer en premier lieu le « Preneur » qui se prononcera sur son intention d'acquisition éventuelle.

Cette intention d'aliéner sera matérialisée par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, contenant l'expression non équivoque par le bailleur de procéder à la vente de l'immeuble et contenant indication de la mise à prix.

A compter de la réception de cette lettre recommandée avec demande d'avis de réception le preneur disposera d'un délai de TROIS MOIS pour faire connaître son intention quant à l'achat de l'immeuble.

Passé ce délai il sera déchu de tout droit de priorité sur l'acquisition de l'immeuble objet du présent contrat de location.

FRAIS

Tous les frais, en seront la suite ou la conséquence, notamment ceux de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au « Bailleur » seront supportés par le « Bailleur » qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

ENVOI ELECTRONIQUE

Les parties donnent leur accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée dans le cadre de l'exécution du contrat, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Elles s'engagent à maintenir leur adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

Leurs adresses électroniques sont les suivantes :

- Mairie de Garons : secretariat@garons.fr
- SCP « Groupe Médical des Costières » : fbuv@hotmail.fr

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles. En cas de litige, l'Ordre des Médecins sera consulté pour conciliation.

Fait à GARONS le

<p>Monsieur Yves RODRIGUEZ Maire de la Commune de Garons.</p>	
<p>Monsieur François BUVRY, Représentant de la SCM GROUPE MEDICAL DES COSTIERES.</p>	

PROJET