

Communauté de Communes



BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de Communes De l'Aire à l'Argonne dont le siège social est à BEAUSITE (55250),
42 rue Berne,
Représentée par Madame Martine AUBRY agissant en qualité de Présidente,
Ci-après dénommée « le bailleur »,
D'une part,

ET

M./Mme _____ exerçant la profession de _____,
Né(e) le _____, à _____,
domiciliée au _____, _____,
Ci-après dénommée « le preneur » ou « le locataire »,
D'autre part,

Le présent bail est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et à l'article 36 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Le bailleur déclare que les locaux obéissent à la législation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs conformément à l'article 1^{er}-2° du décret n°87-149 du 6 mars 1987.

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE

La Communauté de Communes De l'Aire à l'Argonne assure la gestion d'une maison de santé à usage médico-social à Pierrefitte-sur-Aire.

Celle-ci a fait l'objet d'un réaménagement complet et d'une extension dont les travaux ont été réceptionnés en juillet 2025.

Ainsi, les conditions de location, dont le preneur bénéficie aux termes du présent bail, requièrent que celui-ci se soumette à toute contrainte de service public qui pourrait lui être légitimement demandée par le bailleur en raison des conventions qu'il a passé avec les différents financeurs à savoir l'Etat, la Région Grand Est, le Conseil Départemental de la Meuse, le GIP Objectif Meuse et l'Union Européenne.

Par ailleurs, le locataire s'engage également à assurer une collaboration avec l'ensemble des professionnels présents au sein de la maison de santé afin de contribuer à l'amélioration de la qualité de la prise en charge des patients, en facilitant notamment la continuité des soins.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés :

Article 1 : Désignation des locaux

Dans un ensemble immobilier réalisé pour une Maison de Santé pluridisciplinaire situé 11, rue Raymond Poincaré à Pierrefitte sur Aire (55260).

1) Local n°__ au plan ci-annexé, à usage de _____, d'une superficie de __ m² pour une occupation à temps complet / non complet c'est-à-dire le _____ (jour à indiquer)
(En cas de local partagé : Le local est occupé le reste du temps – _____ - par _____.)

2) Parties communes du bâtiment (hall d'entrée, locaux de rangement, sanitaires, locaux techniques, ascenseur, parking...).

Le tout dénommé dans l'acte "la chose louée", "les locaux loués" et "le bâtiment ».

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

Article 2 : Destination

Les locaux loués sont exclusivement destinés à l'activité de la Maison de Santé Pluridisciplinaire et à un usage professionnel pour l'exercice de la profession de _____ par le locataire à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage.

Le Preneur déclare disposer des qualités professionnelles, justifier des diplômes exigés et des autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

Les locaux sont occupés le(s) _____, considérés comme représentant __ jours par mois pour le calcul du loyer de l'article 8 et des charges de l'article 10.

Le locataire informera la Communauté de Communes de tout changement concernant l'occupation de son local, notamment la modification de son temps de présence : cette modification fera l'objet d'un nouvel avenant.

Le locataire informera également la Communauté de Communes de la mise à disposition de son local à un autre praticien : il remplira la fiche de liaison ci-jointe et la transmettra dûment datée et signée à la Communauté de Communes pour accord.

En cas d'occupation du local et d'exercice de l'activité par un praticien sans accord de la Communauté de Communes, cette dernière se déchargera de toute responsabilité vis-à-vis de l'occupant et pourra se retourner contre lui pour occupation illicite de ses locaux.

Article 3 : Durée

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de 6 ans, jusqu'au mois et jour de la date de la signature de la présente convention, indiquée de façon manuscrite à la fin de celle-ci.

Article 4 : Résiliation anticipée

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- par le locataire, à tout moment, en respectant un délai de préavis de 6 mois.

- par le bailleur, à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire 6 mois à l'avance.

Article 5 : Renouvellement du contrat

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 4, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée (soit 6 ans).

Article 6 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé à la présente. En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur.

Article 7 : Conditions générales d'occupation

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne.

USAGE

Le bailleur s'engage à assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.

Le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

RESPONSABILITE - ASSURANCE

Le locataire assurera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, représentées en France, les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, dommages électriques, pour ses matériels, ses marchandises, les aménagements garnissant les lieux loués, ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le locataire s'engage à aviser, par lettre recommandée, le bailleur de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de l'exploitation ou de toute modification de son activité. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR.

Le bailleur, renonce à tout recours pour tous dommages causés à tout ou partie de ses biens immobiliers et mobiliers, ainsi que tous les frais et pertes pécuniaires consécutifs qu'elle pourrait être fondée à exercer contre le preneur et son assureur en vertu, notamment, des articles 1351, 1732, 1733, 1734 et 1735 du Code Civil. Le bailleur s'engage à obtenir de son assureur qu'il renonce également au recours que, comme subrogé dans les droits du propriétaire, il pourrait exercer contre le preneur et son assureur.

A titre de réciprocité, le preneur, renonce à tout recours pour tous dommages causés à tout ou partie de ses biens mobiliers ou de ses marchandises de toute nature ainsi que les frais et pertes pécuniaires consécutifs qu'elle pourrait être fondée à exercer contre le bailleur et son assureur en vertu, notamment, des articles 1719 et 1721 de Code Civil. Le preneur s'engage à obtenir de son assureur qu'il renonce également au recours que, comme subrogé dans les droits du locataire, il pourrait exercer contre le bailleur et son assureur.

Le preneur devra pouvoir justifier à tout moment de l'existence de ses contrats d'assurances, de la clause de renonciation à recours définie ci-dessus, ainsi que du paiement régulier des primes relatives.

Le preneur devra également souscrire une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers du fait de son activité.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Locataire

Le locataire aura à sa charge l'entretien courant des locaux loués, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le locataire devra informer le bailleur de tout sinistre et dégradations se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Bailleur

De son côté, le bailleur sera tenu d'entretenir les locaux loués en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée. A cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du bailleur.

Le locataire sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le locataire a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans les parties communes de l'immeuble.

Toutefois, les obligations ci-dessus ne seront pas mises à la charge du preneur pour les travaux couverts par la garantie dommages ouvrage dont bénéficiera le bailleur au titre de la construction neuve de l'ensemble immobilier, objet du présent bail et ce durant le temps couvert par ladite garantie.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toutes réparations à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

En ce qui concerne les travaux de mise en conformité découlant des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, d'accueil au public :

- le bailleur conservera à sa charge tous les travaux de mise aux normes découlant de l'immeuble,
- le preneur prendra à sa charge tous les travaux imposés pour l'exercice des différentes professions des sous-locataires.

Troubles de jouissance

Le locataire devra accepter la réalisation par le bailleur des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée. Mais, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

AMENAGEMENTS - TRANSFORMATIONS

Aménagements

Le locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Le bailleur ne pourra pas s'opposer à ces aménagements.

Transformations

Toute transformation nécessitera l'accord écrit du bailleur, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire.

A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du locataire, ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, ni les aliéner sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

Le preneur devra laisser le bailleur ou ses représentants pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Article 8 : Loyer

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de ____ € hors charges. Ce prix est fixé selon les tarifs en vigueur votés par le Conseil Communautaire, au prorata de la durée d'occupation de ____ jours sur les 30 considérés comme composant 1 mois, arrondis au centième.

Le locataire de la présente convention occupera les locaux dénommés à première destination « ____ ».

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance le 5 de chaque mois.

Article 9 : Révision

Sans objet.

Article 10 : Charges

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses de fluides et d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- du droit de bail et des impositions, qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à ____ € par mois, payable en même temps que le loyer. Cette provision fera l'objet d'une régularisation annuelle en fonction du relevé et des consommations réelles. Au total le locataire règlera donc sa consommation effective.

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 septembre 2025, la régularisation des charges de l'année précédente (n-1) se fera au 1^{er} mars de chaque année (n) selon la différence entre les provisions et les coûts réels.

Concernant les frais de fonctionnement il est ici précisé que la maison de santé est équipée :

- Pour la fourniture d'électricité : d'un compteur général situé dans le local technique,
- Pour la fourniture d'eau : d'un compteur général situé en extérieur,
- Pour la fourniture du chauffage : les consommations seront incluses dans les consommations d'électricité (chauffage PAC),
- Pour l'enlèvement des déchets : un bac de grande capacité commun aux professionnels. La redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOMI) sera refacturée dans les charges,
- D'un ascenseur : les consommations seront incluses dans les consommations d'électricité et la maintenance sera refacturée dans les charges.

Article 11 : Cession – sous-location

Aucune cession ou apport du présent bail n'est autorisé.

Le locataire est autorisé à sous-louer à des professionnels contribuant à l'activité de la Maison de Santé Pluridisciplinaire, une partie des locaux loués. Ces sous-locations devront être consenties afin que la spécificité pluridisciplinaire de la Maison de Santé soit assurée, et qu'il existe dans la mesure du possible un équilibre entre les différentes professions.

Le locataire devra au préalable faire connaître au bailleur son intention de sous-louer par courrier ou par courriel.

Le locataire s'engage à respecter et à faire respecter par chaque sous-locataire les clauses et conditions du présent bail, étant entendu que les sous-locataires ne sont pas autorisés à sous-louer, céder, ou mettre à disposition à titre gratuit, de façon momentanée ou durable, à des tiers.

Article 12 : Paiement du loyer et des charges

Le paiement des loyers et des charges se fera au SGC de Bar le Duc.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur leur remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de leur délivrer un reçu.

Article 13 : Dépôt de garantie - cautions

Sans objet

Article 14 : Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'ils auront à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant. De plus, le preneur devra, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Article 15 : Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement d'exécuter resté sans effet contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat ;

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, les locataires devront libérer immédiatement les lieux ; s'ils s'y refusent, leur expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Article 16 : Election de domicile

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

PIECES ANNEXES

- ☐ ANNEXE 1 : PLAN D'ENSEMBLE DES LOCAUX
- ☐ ANNEXE 2 : EXTRAIT DE PLAN
- ☐ ANNEXE 3 : ETAT DES LIEUX
- ☐ ANNEXE 4 : PHOTOS
- ☐ DELIBERATION
- ☐ RIB CCAA
- ☐ RIB PRENEUR/LOCATAIRE
- ☐ COPIE IMMATRICULATION AU REGISTRE NATIONAL
- ☐ COPIE DU DIPLOME PROFESSIONNEL
- ☐ ATTESTATION ASSURANCE

Fait à Pierrefitte sur Aire, le

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en deux originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Martine AUBRY, Présidente de la Communauté de Communes De l'Aire à l'Argonne	Le preneur
--	------------