



BAIL RELATIF A L'OCUPATION DE LOCAUX A USAGE MEDICAL AU 62 RUE JEAN JAURES

ENTRE :

La Ville de Sultz représentée par son Maire, M. Marcello ROTOLO, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du
Elisant domicile Place de la République BP 21 à 68360 SOULTZ

Ci-après dénommée le bailleur ou la Ville de Sultz,
D'une part,

ET :

La SCM AVICENNE
Elisant domicile au 62 rue Jean Jaurès à 68360 SOULTZ

Ci-après dénommés le locataire
D'autre part,

PREAMBULE

La Ville de Soultz a entrepris des travaux de rénovation dans les locaux de l'ancienne trésorerie situés au 62 rue Jean Jaurès. Une partie du bâtiment a été dévolue à la Maison France Services. Cependant la partie arrière, donnant sur la rue des Vosges a été aménagée en deux locaux destinés à accueillir des cabinets médicaux. Ces locaux font partie du domaine privé de la commune.

En effet, Soultz manque chroniquement de praticiens dans le centre-ville. La cartographie en vigueur établie par l'Agence Régionale de Santé située Soultz en Zone d'Intervention Prioritaire (ZIP) de 2022 qui représente les territoires caractérisés par un faible niveau d'accessibilité aux soins.

La Ville de Soultz souhaite donc encourager l'installation de praticiens dans le centre-ville.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un local à usage professionnel, dans les locaux ci-après désignés, sis au 62 rue Jean Jaurès à 68360 SOULTZ

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS PRELIMINAIRES

- que les termes « immeuble(s) » ou « bien(s) », utilisés au cours du présent acte, s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui va suivre, qu'il s'agisse d'un immeuble bâti ou non bâti ou de plusieurs immeubles ou de lots de copropriété ;
- que le bail qui va suivre, en dehors des stipulations du présent contrat et compte tenu de la destination prévue plus loin, est régi :
 - par l'article 57 A de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 inséré par l'article 36 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, quant à sa durée, son renouvellement et ses modalités de résiliation,
 - par le titre huitième du Livre III du Code civil.

Le bailleur loue le bien ci-après désigné pour l'usage exclusif du locataire.

ARTICLE 3 : BIENS LOUES

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés. Le local est destiné exclusivement à l'exercice de la profession de médecin, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Les locaux loués dépendent d'un immeuble situé au 62 rue Jean Jaurès à 68360 SOULTZ faisant partie du domaine privé de la Commune.

Le bailleur précise que l'immeuble loué n'a pas, à sa connaissance, subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité par une compagnie d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, par application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

Conformément à l'article 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, telle que modifiée par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 :

Un état des lieux sera établi entre les parties.

Un exemplaire de cet état des lieux se trouve annexé au présent contrat.

Équipements propres aux biens

Les locaux loués sont remis au locataire nus. Il déclare les prendre en l'état.

Les biens loués se décomposent comme suit :

- Salle d'attente de 40,75m²
- Espace de consultation n°1 de 23.19m²
- Espace de consultation n°2 de 19m²
- Espace de consultation n°3 de 24 m²

Équipements communs

En outre, le locataire aura l'utilisation et la jouissance, des équipements et accessoires suivants qui font l'objet d'un usage commun à plusieurs occupants dont le locataire :

- local TGBT de 6.87m²,
- de sanitaires de 15.75m²
- d'un local de service de 5.48m²
- Couloirs desservant les différents locaux

Le locataire devra utiliser les équipements et accessoires communs ci-dessus énumérés en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants, de telle façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble loué est annexé au présent contrat. Il est établi conformément à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, le locataire est informé qu'il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations qu'il contient, ce diagnostic de performance énergétique n'ayant qu'une valeur informative.

Amiante et plomb

Le bailleur informe le locataire qu'à sa connaissance, le logement ainsi que ses dépendances construits en 2011 ne comportent pas de traces d'amiante.

État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé aux présentes.

ARTICLE 4 : DESTINATION

Les lieux ci-dessus désignés sont loués pour l'exercice de l'activité professionnelle de cabinet médical à l'exclusion de toute utilisation, même temporaire, à un autre usage, et il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, de même que se trouve exclue toute affectation à l'habitation.

ARTICLE 5 : DUREE DU CONTRAT

Le présent bail est consenti et accepté conformément à l'article 57 A, alinéa 1er, de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 et des articles 1713 et suivants du code civil, pour une durée de NEUF (9) ANNEES à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 6 : RESILIATION

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

- par le locataire à tout moment, en respectant un préavis de six mois ;
- par le bailleur à l'expiration du contrat en prévenant le locataire six mois à l'avance.

Le contrat sera également résilié de plein droit en cas d'infraction du locataire à l'une des clauses du présent bail ; cette résiliation de plein droit sera toutefois subordonnée à une mise en demeure adressée au locataire et lui enjoignant de respecter ses obligations dans le mois suivant réception de cette mise en demeure.

Dans ces différents cas, la résiliation s'opérera de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai d'un mois ci-dessus fixé.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

ARTICLE 7 : RECONDUCTION

À défaut de congé dans les conditions prévues à l'article 6, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue.

ARTICLE 8 : LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer de 1440 €.

Le loyer sera exigible le 1er jour ouvré de chaque mois

Le loyer est payable et exigible le 1er jour ouvré de chaque mois et d'avance au domicile du bailleur.

Toute somme non réglée par le locataire à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal après commandement de payer resté sans effet jusqu'au jour du paiement effectif.

Le Loyer sera révisé annuellement à la date anniversaire de signature, en fonction de l'évolution de l'Indice de loyers des activités tertiaires (I.L.A.T.) en vigueur au mois de la révision ou à défaut le dernier indice connu à cette date.

L'indice de référence pour le démarrage est l'I.L.A.T. de mars 2025 ou à défaut le dernier indice connu à la date de signature.

ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE

Le présent bail ne prévoit aucun dépôt de garantie.

ARTICLE 10 : CHARGES

Compte tenu de la situation de Sultz en zone d'intervention prioritaire au regard de la couverture médicale, selon la cartographie en vigueur établie par l'agence régionale de santé, le présent contrat revêt une importance particulière et nécessite donc des conditions spécifiques.

Le BAILLEUR acquittera en conséquence une partie des charges locatives selon la répartition suivante :

CHARGES	PROPRIETAIRE	LOCATAIRE
Fourniture d'Eau potable	X	
Assainissement	X	
Fourniture d'électricité	X	
Internet		X
Téléphone		X
Contrôles et maintenances des équipements de sécurité intrusion	X	
Contrôles et maintenances des équipements de sécurité SSI	X	
Contrôles et maintenances des équipements de sécurité ERP	X	
Contrôles et maintenances des équipements techniques électriques de chauffage, de traitement d'air ou de l'eau	X	
Contrôles et maintenances professionnels liés à l'activité		X
Entretien des mobiliers et matériels professionnels		X
Entretien des mobiliers et matériels non professionnels		X
Impôts et taxes relatifs à l'immeuble	X	
Impôts et taxe locatives ou liés à l'activité professionnelle		X
Autres maintenances et réparations locatives selon le décret de 1986 (à l'exclusion de celles visées ci-dessus)		X

ARTICLE 11 : CLAUSES PENALES

À titre de clause pénale, en application des articles 1226 et suivants du Code civil, en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier de justice, le locataire devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 15 % de la somme due pour couvrir le bailleur de ses peines et tracas, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Il est également stipulé à titre de clause pénale, afin de garantir au bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, que le locataire, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, devra verser au bailleur une indemnité d'occupation journalière d'un montant de 100 €

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le présent bail est soumis aux conditions ci-après que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir et ce, à peine de toute action en dommages-intérêts et en résiliation du bail.

- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux loués.
- Prendre à sa charge exclusive les dépenses visées à l'article 9 ainsi que toute autre menues réparations ou réparation locatives non spécifiquement visées à l'article 9.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Laisser exécuter, dans les lieux loués, les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des 2e et 3e alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
- Ne pas transformer, sans l'accord écrit du bailleur, les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements tels qu'ils étaient au départ ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger, en cours de bail, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux loués.
- Acquitter les impôts, contributions et taxes locatives ou relatives à son activité.
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire : explosions, incendie, dégâts des eaux, risques locatifs, recours des voisins, etc., et en justifier lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur, ou de son représentant, par la remise à celui-ci d'une attestation de l'assurance.
- Laisser visiter les lieux loués :
 - pour la surveillance et la vérification de leur entretien, ainsi que de toutes installations communes ou privées, une fois par an et chaque fois que la nécessité s'en imposera mais seulement pendant les jours ouvrables, sauf cas d'urgence ;
 - en vue de la vente ou de la location, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut d'accord entre 15H00 et 17H00 heures, sauf les dimanches et jours fériés.
- Se conformer à la réglementation en vigueur relative aux Etablissements recevant du public (ERP).
- Ne pas céder le contrat de location sans l'accord du bailleur, étant au surplus précisé que le cessionnaire devra avoir toutes les qualités professionnelles et autorisations administratives nécessaires. Toute sous-location est interdite.
- Garnir suffisamment les lieux loués, afin qu'à défaut de respect de ses obligations, le bailleur puisse user du privilège qu'il tient de l'article 2332 du Code civil.
- Disposer de polices d'assurance couvrant l'ensemble des risques liés à son activité professionnelle et aux obligations locatives. La non possession par l'Occupant de ces polices

d'assurances, ainsi que le non-paiement des primes d'assurances entraînent la résiliation et sans indemnité par la Ville de la présente Convention.

- Informer le bailleur de tout changement dans la composition de la SCM et notamment des arrivées ou départs de praticiens.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Délivrer au locataire les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Assurer le nettoyage courant des locaux.
- Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

ARTICLE 14 : CLAUSES PARTICULIERES A L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE MEDECIN

Le ou les contractant(s) médecin(s) demeure(nt) entièrement soumis aux principes formulés par le Code de déontologie médicale. Ainsi, le médecin exerce sa profession en pleine indépendance, selon les dispositions de l'article R.4127-5 du code de la santé publique.

Le médecin conservera sa clientèle propre dont il percevra directement et pour son compte les honoraires.

Les dispositions contractuelles incompatibles avec les règles de la profession ou susceptibles de priver les médecins de leur indépendance professionnelle les rendent passibles de sanctions disciplinaires prévues par l'article L.4124-6 du code de la santé publique.

Secret professionnel

Les deux parties s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le respect du secret professionnel conformément aux articles R.4127-4 du code de la santé publique et 226-13 du code pénal notamment en ce qui concerne :

- L'isolation acoustique des locaux de consultation,
- La conservation des dossiers médicaux,
- L'ouverture du courrier par un personnel désigné par le(s) médecin(s), informé de ses obligations en matière de secret professionnel.
-

Pose d'une plaque professionnelle

Le médecin peut apposer sa plaque professionnelle à la porte du local loué conformément à l'article R.4127-81 du code de la santé publique.

L'apposition des plaques professionnelles devra être effectuée en conformité aux usages de l'immeuble, et s'il y a lieu, avec l'accord de la copropriété.

En cas de départ, le bailleur mettra tout œuvre -notamment auprès de la copropriété- pour que le médecin puisse laisser une plaque, indiquant sa nouvelle adresse d'exercice, pendant une période de 6 mois

ARTICLE 15 : EXONERATION DE RESPONSABILITE

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis dans les lieux loués au locataire, le locataire déclarant expressément accepter cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

ARTICLE 16 : CONDITIONS PARTICULIERES

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le locataire renonce expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer ; en conséquence, le bail sera résilié de plein droit, sauf accord formel du bailleur pour le maintenir.

ARTICLE 17 : AVENANT – TOLERANCES

Le présent bail pourra être modifié par la commune volonté des parties via avenants.

Cependant 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 de facto une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le locataire. Le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens ou les régulariser par voie d'avenant si telle est la volonté des parties.

ARTICLE 18 : FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

ARTICLE 19 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, les parties élisent domicile :

– le bailleur à son domicile ou siège social de son entreprise indiqué en page 1 ;

– le preneur dans les locaux loués.

ARTICLE 20 : LITIGES

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, conformément à l'article R.4127-56 du code de la santé publique.

En cas de non-conciliation, les conflits portant sur le bail professionnel seront soumis au tribunal Compétent qui sera exclusivement celui du ressort du bien loué.

ARTICLE 21 : COMMUNICATION DU PRESENT CONTRAT AU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ORDRE DES MEDECINS

Conformément aux dispositions de l'article L.4113-9 du code de la santé publique, ce contrat ou tout avenant sera communiqué au conseil départemental de l'Ordre au plus tard un mois après signature, par le locataire.

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.

Le présent bail, établi en double exemplaire,

Fait à SOULTZ, le

**L'Occupant,
Prénom Nom**

Le Maire de Soultz

Documents annexés :

- Etat des lieux
- DPE
- ERNMT

PROJET

PA SOVIA SUD DU BAN : dénomination RUES (PA 068 315 21 B0005 et M01)

PARTIE A



Rue du Ballon

Impasse du Gros Chêne

PA SOVIA SUD DU BAN : dénomination RUES (PA 068 315 21 B0006)

PARTIE B

