



BAIL PROFESSIONNEL

D. n° 20.085

- Vu l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée,
- Vu le code civil, notamment les articles 1708 à 1751,
- Vu le décret 87-712 du 26 août 1987,
- Vu le code de la santé publique, notamment les articles R.4127-1 à R.4127-112,

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de Royan, située 80 avenue de Pontailac - CS 80218 - 17205 Royan cedex, numéro de SIRET 211 703 061 000 13, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2017, intervenue pour l'application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, relatifs aux modalités de délégations de pouvoirs du Conseil Municipal au profit du Maire, rendue exécutoire le 4 octobre 2017, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales, exécutoire le 6 octobre 2017, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

Ci-après dénommée le bailleur,

D'une part,

ET

- Le Docteur Romain LEROY, inscrit au tableau du conseil départemental de l'ordre des médecins sous le numéro 5474,
- Le Docteur Vincent MAGNES, inscrit au tableau du conseil départemental de l'ordre des médecins sous le numéro 5746,
- Julien MARIYAMATHURANAYAGAM, dont le numéro de licence remplaçant est 3135

Ou toute société s'y substituant,

Ci-après dénommés les locataires,

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} : OBJET DU CONTRAT

Le bailleur met à la disposition des locataires une Maison de Santé Pluridisciplinaire dénommée "Renaissance", ci-après désignée, afin que les locataires puissent y exercer leur profession de médecine libérale et paramédicale.

ARTICLE 2 : DESIGNATION ET DESTINATION DU LOCAL DU MATERIEL DES EQUIPEMENTS ET DES STATIONNEMENTS PRIVATIFS

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20200224-DDOMCOM20-085-CC
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020

La Maison de Santé Pluridisciplinaire "Renaissance", d'une superficie de 497 m², est située au rez-de-chaussée d'un immeuble collectif, à l'angle des rues de la Renaissance, Léonard de Vinci et François 1^{er} à Royan.

La Maison de Santé Pluridisciplinaire est complètement indépendante des logements situés dans les étages supérieurs.

Les locataires auront à leur disposition :

- 1 salle d'attente avec accueil de 45 m²,
- 1 bureau secrétariat de 19 m²,
- 1 bureau (n° 1) de 21 m² avec 1 point d'eau et 1 paillasse,
- 1 bureau (n° 2) de 22 m², avec 1 point d'eau et 1 paillasse,
- 1 bureau (n° 3) de 21 m² avec 1 point d'eau et 1 paillasse,
- 1 bureau (n° 4) de 21 m² avec 1 point d'eau et 1 paillasse,
- 1 bureau (n° 5) de 23 m² avec 1 point d'eau et une paillasse,
- 1 bureau (n° 6) de 20 m² avec 1 point d'eau et une paillasse et un espace attenant de 5 m²,
- Une salle technique de 28 m² avec 2 points d'eau et paillasses, 2 accès et une cloison amovible permettant de la scinder en 2 si besoin,
- 1 salle de réunion de 31 m² avec kitchenette,
- WC privés de 2 m²,
- WC publics de 4 m²,
- 1 chambre de garde de 15 m² avec WC et salle d'eau,
- 1 salle kinésithérapeute de 49 m² avec 2 points d'eau,
- 1 salle podologue de 20 m² et 1 salle attenant de 7 m² avec 1 point d'eau,
- 1 salle infirmière diplômée d'Etat de 15 m² avec 1 point d'eau et paillasse,
- 1 salle infirmière diplômée d'Etat de 11 m², avec 1 point d'eau,
- 1 local CTA (centrale de traitement d'air) de 6 m²,
- 1 local technique (chaudière à gaz) de 4 m²,
- 1 local poubelles de 27 m².

Les locaux seront équipés d'une pompe à chaleur réversible.

Le plan des locaux mis à disposition figure en Annexe 1.

Les locataires auront également à leur disposition, après désaffectation et déclassement du domaine public, dix places de stationnements situés rue de la Renaissance, dans la zone figurant en orange sur le plan joint en Annexe 2.

Les locataires déclarent bien connaître et valider les plans des locaux.

La Maison de Santé Pluridisciplinaire "Renaissance" est destinée à l'exercice de professions du secteur médical et para médical, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Le bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation en locaux professionnels.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de l'entrée dans les lieux et de la remise des clés aux locataires. Il sera annexé au présent bail (Annexe 3).

De même, en fin de contrat, lors de la restitution des clés au bailleur, un état des lieux de sortie sera dressé dans les mêmes conditions entre les parties, après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20200224-DDOMCOM20-
085-CC
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020

Le bailleur, s'engage à :

1. Délivrer aux locataires les locaux en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement ;
2. Assurer aux locataires la jouissance paisible des locaux loués ;
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et réaliser, à ce titre, toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par les locataires dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
5. Remettre gratuitement une quittance aux locataires lorsqu'ils en font la demande ;
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où les locataires effectuent un paiement partiel ;
7. Ne pas louer dans le même immeuble un local à un ou plusieurs médecins libéraux ou professionnels paramédicaux, pendant la durée du présent contrat et un an après la résiliation de celui-ci ;
8. Le bailleur conservera à sa charge la taxe foncière, la redevance spéciale, l'eau et l'assainissement.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

Les locataires, s'engagent à :

1. Payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
2. User paisiblement des locaux et des équipements suivant la destination prévue au contrat ;
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont ils ont la jouissance exclusive, à moins qu'ils ne prouvent 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 le logement ;
4. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués même s'il ne résulte aucun dommage apparent ;
5. S'assurer contre les risques locatifs dont ils doivent répondre en leur qualité de locataire : incendie, dégât des eaux,... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par leur assureur ou son représentant. Ils devront en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur ;
6. S'assurer au titre de leur activité professionnelle ;
7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués ou les équipements : le bailleur pourra, si les locataires ont méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements à ses frais ou conserver les transformations effectuées sans que les locataires puissent réclamer une indemnité pour frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais des locataires la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles ne nécessitent pas l'accord du bailleur ;
8. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location. Conformément à l'article 1724 du code civil, si ces réparations durent plus de vingt-et-un jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont les locataires auront été privés ;
9. Prendre à leur charge l'entretien courant des équipements mentionnés à l'article 2 du contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 août 1987 sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
10. Ne céder le bail professionnel qu'avec l'agrément préalable du bailleur ;
11. A procéder, s'ils le souhaitent, à une sous location de salles de la maison pluridisciplinaire de santé, avec la maîtrise du choix des sous-locataires dans le cadre des usages définis à l'article 2 ;

12. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les locaux loués à l'autre partie pour une durée de dix jours. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties afin de ne pas gêner l'exercice de leur activité professionnelle;
13. Remettre au bailleur, dès leur départ, toutes les clés des locaux loués.

Avis de réception en date du 25/02/2020
017-211703061-20200224-BDOMCOM20-
Date de téltransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020

ARTICLE 6 : DUREE DU CONTRAT ET RESILIATION

Le bail est conclu pour une durée de douze ans à compter de l'entrée prévisionnelle dans les lieux, en juin 2021.

Le bailleur pourra notifier à l'autre partie son intention de ne pas renouveler bail à l'échéance de celui-ci en le lui notifiant au moins 6 mois avant par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

De plus, les locataires pourront mettre fin au bail, par anticipation, à tout moment en prévenant le bailleur au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de congé notifié par les locataires, ceux-ci seront redevables du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de délai par d'autres locataires en accord avec le bailleur.

ARTICLE 7 : LOYER ET CHARGES

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 22 000 euros (vingt-deux mille euros), pour la durée du contrat, qui sera payable annuellement, en une seule fois, à terme échu, entre les mains de Madame la Cheffe du Centre des Finances Publiques de Royan.

ARTICLE 8 : DEPOT DE GARANTIE – CAUTIONS

Pour garantir l'exécution de leurs obligations, les locataires verseront au bailleur la somme de 5 500 € (Cinq mille cinq-cents euros), représentant trois mois de loyer en principal. Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif des locataires. Il sera restitué aux locataires en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi 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 des locataires. En aucun cas, les locataires ne pourront imputer le loyer et les charges, dont ils sont redevables, sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 9 : CLAUSES PARTICULIERES A L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE MEDECIN LIBERAL

Les locataires, conservent leur entière liberté et indépendance quant à leur exercice professionnel.

Les locataires sont autorisés à apposer leur plaque professionnelle à la porte du local loué, conformément à l'article R.4127-340 du code de la santé publique. En cas de départ, ceux-ci disposeront également de la faculté d'apposer une plaque de transfert mentionnant leur nouvelle adresse pendant une durée de douze mois.

En cas de vente des locaux, le bailleur devra proposer en priorité aux locataires l'achat du bien.

ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- A défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de versement au bailleur à chaque période convenue ;
- En cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- A 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.

Procès de transcription en préfecture à
017-211703061-20200224-DDOMCOM20-
085-CC
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception préfecture : 25/02/2020

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.

ARTICLE 11 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le présent bail comporte cinq pages et deux annexes ci-dessous désignées :

- Plan de la Maison de Santé Pluridisciplinaire "Renaissance" (Annexe 1)
- Plan des stationnements réservés à la Maison de Santé Pluridisciplinaire (Annexe 2)
- Etat des lieux qui sera annexé lors de l'entrée effective dans les lieux (Annexe 3)

ARTICLE 12 : REGLEMENT DES 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.

En cas de non conciliation, les conflits portant sur le bail professionnel seront soumis au Tribunal Administratif de POITIERS, sis Hôtel Gilbert - 15 rue de Blossac – Boîte Postale 541 - 86020 POITIERS Cedex (Tél. : 05 49 60 79 19 - Courriel : greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr).

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en sa demeure et les locataires dans les lieux loués.

ARTICLE 13 : 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 des médecins 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 Royan, le 24 février 2020
En trois exemplaires,

Les Locataires,
Docteur Romain LEROY

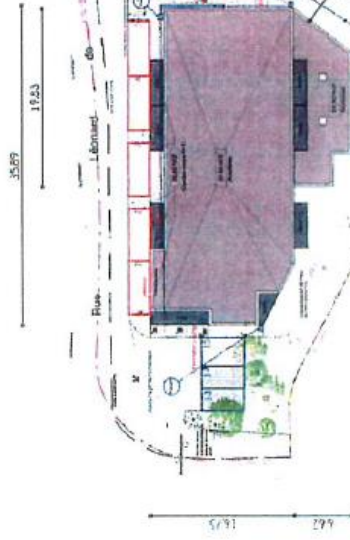
Pour la Ville de Royan,
Le Maire,

Docteur Vincent MAGNES

Patrick MARENCO

Julien MARIYAMATHURANAYAGAM

MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE PLAN MASSE



Arbres:



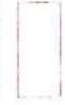
Arbres existants (x19)

Arbres (x10) plantés en remplacement des arbres abattus



Arbres (x10) plantés pour les 30 stationnements

Stationnements:



Stationnements maison de santé



Stationnement logements

PIECES COMPLEMENTAIRES
Recus Le
22 JAN 2018
URBANISME - MAIRIE DE ROYAN

Echelle: 1-500

iteana
POPEA
ARCHITECTURE D'INTERIEUR
101 23 14 53 78 48

PROGRAMME DE CONSTRUCTION
DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES
COLLECTIFS ET D'UNE MAISON
SANTÉ PLURIDISCIPLINAIRE

PC 2
PLAN DE MASSE PROJET
08/11/2018

8/53

Annexe 2
Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20200224-BDOCM20-085-CC
Date de télétransmission : 25/02/2020
Date de réception en préfecture : 25/02/2020