



SANTÉ

**MISE EN LIGNE LE 11-07-2024**Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20240711-DPENSA24-432-AI  
Date de télétransmission : 11/07/2024  
Date de réception préfecture : 11/07/2024**BAIL PROFESSIONNEL****D. n° 24-432**

- 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 18 juillet 2020, intervenue pour l'application des articles L.2122.22 et L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux modalités de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au profit du Maire, rendue exécutoire le 21 juillet 2020, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

**Ci-après dénommée le bailleur,**

D'une part,

**ET**

**Monsieur Florian NADEAU**, exerçant la profession d'infirmier, inscrit au Répertoire Partagé des Professionnels de Santé (RPPS) sous le numéro : 10107168923 et au Conseil de l'Ordre des Infirmiers sous le numéro : 2140718.

**Ci-après dénommé le locataire,**

D'autre part,

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :****ARTICLE 1<sup>er</sup> : OBJET DU CONTRAT**

Le bailleur met à la disposition du locataire un cabinet médical de 25,10 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée du Pôle Santé Médecin Général Valérie ANDRÉ, 23 rue de la Terrasse à Royan, afin que le locataire puisse y exercer sa profession d'infirmier.

## MISE EN LIGNE LE 11-07-2024

### ARTICLE 2 : DESIGNATION ET DESTINATION DU LOCAL, DU MATERIEL ET DES ÉQUIPEMENTS

Le locataire aura à sa disposition exclusive :

- 1 cabinet (n° 1) de 25,10 m<sup>2</sup> avec 1 point d'eau et 1 paillasse,

Le locataire pourra bénéficier, à titre non exclusif, des espaces suivants :

- 1 espace d'attente à titre non exclusif,
- WC publics de 2,6 m<sup>2</sup>,
- WC privés de 1,4 m<sup>2</sup>,
- 1 local ménage de 1,4 m<sup>2</sup>
- 1 local technique de 7,5 m<sup>2</sup>,
- 1 local poubelles de 4,4 m<sup>2</sup>.

Le plan du cabinet médical mis à disposition et de l'ensemble du pôle santé figure en Annexe 1.  
Le locataire déclare bien connaître et valider les plans des locaux.

Le Pôle Santé Médecin Général Valérie ANDRÉ est destiné à l'exercice de professions réglementées du secteur sanitaire, 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 2).

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

Le bailleur, s'engage à :

1. Délivrer au locataire le local en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement ;
2. Assurer au locataire la jouissance paisible du local loué ;
3. Entretenir le local en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et réaliser, à ce titre, toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande ;
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel ;
7. Conserver à sa charge la taxe foncière, la redevance spéciale, l'eau et l'assainissement.
8. Mettre à disposition eau, électricité et chauffage.
9. Assurer le nettoyage des espaces communs (salles d'attente/sanitaires).

### ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
2. User paisiblement du local et des équipements suivant la destination prévue au contrat ;

NF PH

3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans le local dont il a la jouissance exclusive, 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 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 il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur ;
6. S'assurer au titre de son activité professionnelle ;
7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur le local loué ou les équipements : le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état du local et des équipements à ses frais ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger 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 du local. Les aménagements ne constituant pas une transformation du local loué 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 le locataire aura été privé ;
9. Prendre à sa 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. Assurer le ménage du local mis à disposition ;
11. Prendre à sa charge les abonnements et les consommations télécom, informatiques et internet dont il aura besoin pour son activité ;
12. Ne céder le bail professionnel qu'avec l'agrément préalable du bailleur ;
13. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, le local loué deux heures par jour. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties afin de ne pas gêner l'exercice de l'activité professionnelle ;
14. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés du local loués.

## **ARTICLE 6 : DUREE DU CONTRAT ET RESILIATION**

Le bail est conclu pour une durée de six (6) ans à compter de l'entrée dans les lieux, le **15 juillet 2024**.

Le bailleur pourra notifier à l'autre partie son intention de ne pas renouveler le 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.

Le locataire pourra 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 le locataire, 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 de délai par d'autres locataires en accord avec le bailleur.

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

## **ARTICLE 7 : LOYER ET CHARGES**

### **ARTICLE 7-1 : LOYER**

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 21 euros par mètre carré, soit 527€10 (Cinq cent vingt-sept euros et dix centimes), pour la durée du contrat, qui sera payable

trimestriellement (montant pour 3 mois = 1581,30 €) à terme à échoir entre les mains de Monsieur le Chef du Service Comptable de Royan. Si l'entrée a lieu au cours d'un trimestre, le loyer sera proratisé.

Le loyer fixé par le présent bail sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat, en fonction de l'Indice de Révision des Loyers publié par l'INSEE.

Il est précisé que le montant du loyer de base fixé au présent contrat correspond à l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2024 (143,46).

#### **ARTICLE 7-2 : CHARGES**

Le locataire remboursera au bailleur, au prorata de la surface occupée, les charges d'électricité du local mentionné à l'article 7-1 et des parties communes ainsi que les charges de ménage des parties communes. La surface concernée des parties communes correspond à 1/6<sup>ème</sup> des espaces communs du rez-de-chaussée, soit 15,5 m<sup>2</sup>.

Le bailleur souscrira les abonnements électriques nécessaires au fonctionnement du local occupé et coordonnera l'entretien des parties communes.

Au titre de la première année d'occupation, et en l'absence d'antériorité, le locataire devra verser au bailleur une provision correspondant à une somme forfaitaire de 10 euros 35 par mètre carré, au prorata des surfaces occupées.

Cette provision pour charges d'électricité et de ménage dans les espaces communs sera facturée de manière forfaitaire, annuellement, au locataire, en avance et en même temps que le premier loyer trimestriel.

L'écart entre ce forfait et les dépenses réelles d'électricité et de frais d'entretien constatés fera l'objet d'une facturation de régularisation en juillet de l'année N+1. Pour les années suivantes, le forfait sera rajusté en juillet en fonction des consommations réellement effectuées.

Le bailleur s'engage à produire les éléments justificatifs sur toute demande du locataire.

#### **ARTICLE 8 : DEPÔT DE GARANTIE**

Aucun dépôt de garantie n'est versé.

#### **ARTICLE 9 : CLAUSES PARTICULIERES A L'EXERCICE D'UNE PROFESSION DE SANTÉ, MÉDICALE OU PARA-MÉDICALE**

Le locataire, conserve son entière liberté et indépendance quant à son exercice professionnel.

Le locataire est autorisé à apposer sa 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, celui-ci disposera également de la faculté d'apposer une plaque de transfert mentionnant sa nouvelle adresse pendant une durée de douze mois.

L'acquisition de la plaque sera à la charge du locataire. La plaque devra respecter les règlements s'appliquant à l'ensemble immobilier, ainsi que les normes et la charte graphique établies par le bailleur (matériau, format, couleur, police, typographie).

#### **ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement écrit, par recommandé avec accusé de réception, 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 justification au bailleur à chaque période convenue ;
- 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.  
Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

## ARTICLE 11 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le présent bail comporte 5 pages et 2 annexes ci-dessous désignées :

- Plan des locaux (Annexe 1)
- Etat des lieux qui sera annexé lors de l'entrée effective dans les lieux (Annexe 2)

## 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](mailto:greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr)).

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

## ARTICLE 13 : DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux dispositions des articles R-4312-72 du code de la santé publique, ce contrat sera communiqué au conseil départemental de l'ordre des infirmiers 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 infirmiers.

Son renouvellement sera soumis à ces mêmes dispositions.

Fait à Royan, le 11 juillet 2024

En deux exemplaires,

Le Locataire,

Florian NADEAU

Pour la Ville de Royan,  
Le Maire,

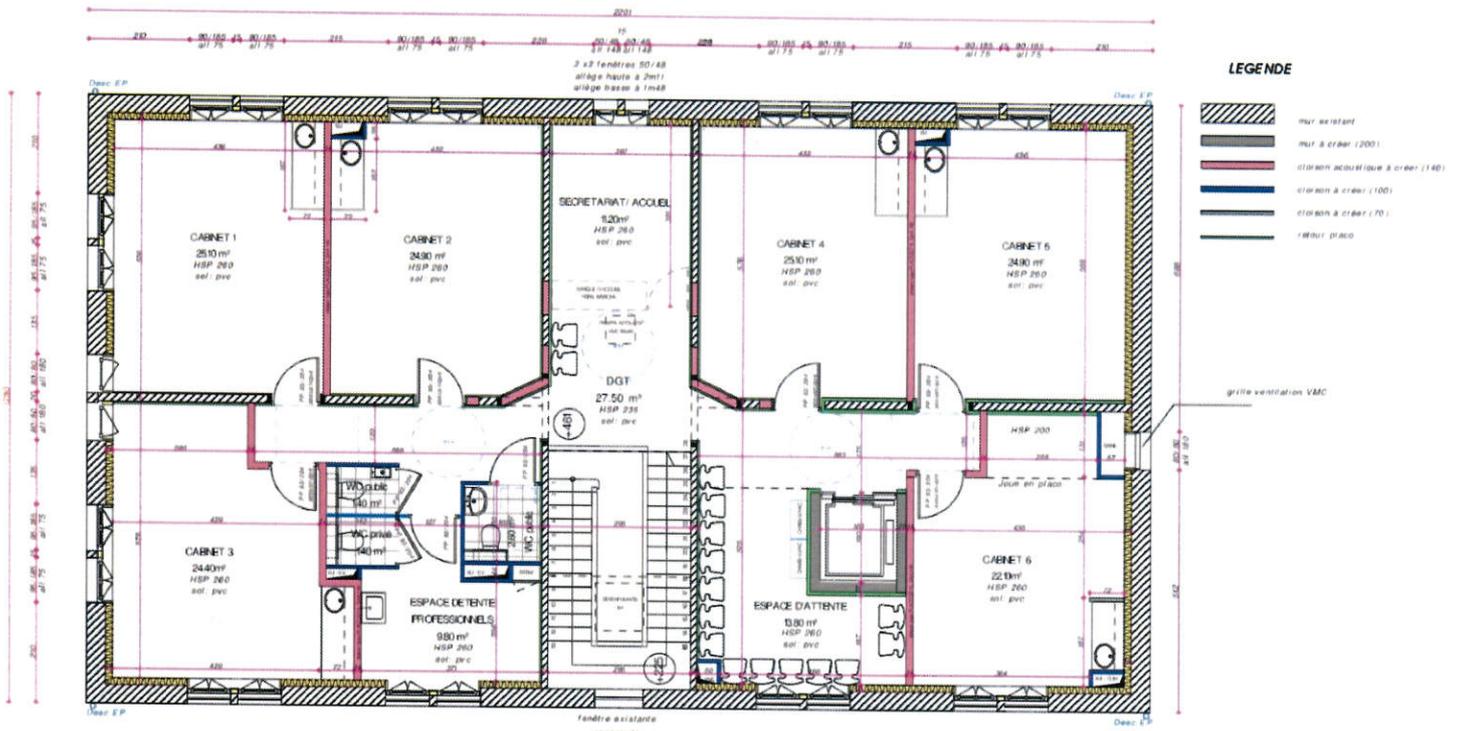
Patrick MARENCO



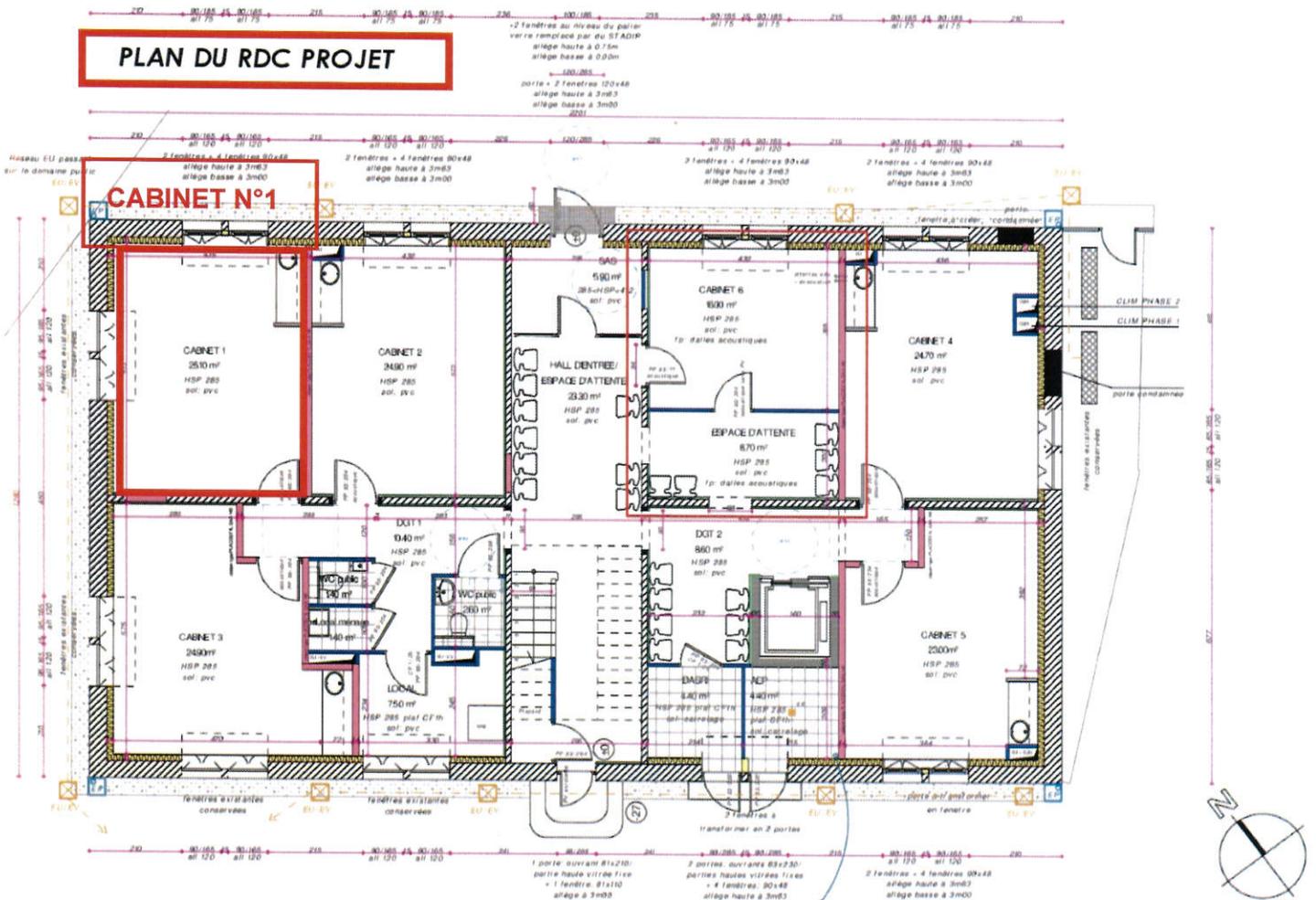
**MISE EN LIGNE LE 11-07-2024**

**ANNEXE 1 – PLAN - PÔLE SANTÉ – 23 rue de la terrasse – 17200 ROYAN**

**PLAN DU R+1 PROJET**



**PLAN DU RDC PROJET**



*Handwritten signature/initials*