

VILLE D'HERIN

59195

Tel. 03.27.20.06.06

Fax 03.27.20.06.07

Délibération n°2024/41

**Extrait des délibérations du
Conseil Municipal du 21 Novembre 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt et un novembre à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, convoqué le quatorze novembre s'est réuni au nombre prescrit par la Loi en la Salle Mario APRILE à l'Espace Communal, Associatif et Musical Alphonse DELPOINTE, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul COMYN, Maire

Etaient présents : COMYN Jean-Paul - ZOCCALI Claudine - BOITTIAUX Daniel - HOUREZ Pauline - MORTREUX Jean-Marc - SANS Patrick - HOUREZ Dominique - URBANIAK Philippe - MOREAU Dominique - LASSELIN Marie-Jeanne - PAQUE Marie-Cécile - SCHERER Murielle - DAMIEN Jean-Marc - DUDKOWIAK Claudine - CHOQUET Jean-Pierre - LECOMTE Hugues - FILMOTTE Mathieu - BARBIEUX Julien - APRILE Corinne - AUCLAIR Stéphanie - PASEK Florent - LAUDE Michel.

Excusés ayant donné procuration :

KERN Claudine	à	LASSELIN Marie-Jeanne
BAJEART Christine	à	HOUREZ Dominique
FLOUQUET Jacqueline	à	BOITTIAUX Daniel
BASSEZ Michel	à	PASEK Florent.

Absente : DEPRET Annabelle.

Secrétaire de séance : BARBIEUX Julien.

Nombre de Conseillers Municipaux : 27

Présents : 22

Votants : 26

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION : Bail professionnel - Location de cabinet médical - Maison de santé rue DANTON - Modification

Adoptée à l'Unanimité

Monsieur le Maire

Rappelle que par délibération des 19 novembre 2020 et 30 septembre 2021, le Conseil Municipal a fixé les tarifs de location de cabinet médical de la maison de santé rue Danton et validé le modèle de bail,

Il est proposé d'ajouter un local supplémentaire à la location. Celui-ci sera situé au 1^{er} étage du bâtiment, il servira uniquement de stockage pour une activité paramédicale ou médicale et ne recevra pas de public.

Le prix de la location de la cellule sera de 150 € par mois.

Il est proposé d'adopter le modèle de bail joint en annexe, pour cette cellule.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

Décide :

- de fixer le tarif de location de la nouvelle cellule à 150€ / mois;
- d'adopter le modèle de bail pour cette cellule;

Précise que les loyers fixes visés ci-dessus seront révisés automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction des Variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT).

Les charges fixées dans la précédente délibération restent applicables. Toutefois la surface des locaux à usage commun sera diminuée de la surface de la nouvelle cellule.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

Fait et Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,

Jean-Paul COMYN





BAIL PROFESSIONNEL

Entre la Commune d'Hérin et xxxxx

Location de cabinet médical à usage professionnel

au sein de la maison médicale de Hérin sise 4 Rue Danton
59195 Hérin

Références

- Code Général des Collectivités Territoriales, articles L. 5211-10.
- Décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 instaurant un nouvel indice de révision des loyers.
- Article 57A de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la Loi n°2008-776 du 4 août 2008 - article 43 - Articles 1713 à 1762 du Code Civil,
- Arrêté de permis de construire n°0593021800013 de M. le Maire de Hérin en date du 03/12/2018

Entre les soussignés :

La mairie d'Hérin,

représentée par Monsieur **Jean Paul Comyn, Maire** domicilié en cette qualité au siège de la commune.

Rue Jean Jaurès
59195 Hérin

Ci-après, désignée « **Commune d'Hérin - le Bailleur** »

D'une part,

Et :

Monsieur xxx,

Exerçant la profession de xxx – n° ADELI et Siret en cours d'obtention - née le xxx à xxx (Nord) de nationalité Française, célibataire dont l'adresse postale est fixée à xxxx

Ci-après, désignée « **le professionnel de santé ou le locataire - le Preneur** » D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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

Désignation et consistance du local loué à usage professionnel :

1 cabinet médical de stockage d'une superficie totale de xx m² situé au 1^{er} étage de la Maison médicale d'Hérin appartenant à la Commune d'Hérin, située 4 Rue Danton 59195 Hérin (Nord).

Désignation et consistance des locaux à usage commun :

L'ensemble des accès au cabinet médical (entrée principale et annexes ainsi que les couloirs), les circulations et dégagements, la salle de détente, la salle de réunion, les locaux de rangement, la salle d'archives, l'accueil, les toilettes et sanitaires publics et privés, et autres locaux techniques qui représentent une surface de 122,1 m²

Le tout repéré à l'aide du plan joint en annexe – couleur et contour vert.

sous réserve de l'acceptation et du respect du présent bail, arrêté par la Commune et les professionnels de santé.

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui remettra avant l'entrée en jouissance un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous. Le locataire déclare que le bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes.

Article 1 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. 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 huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Article 2 : Destination

Les locaux loués sont destinés au stockage, par celui-ci, à l'exclusion de toute accueil de public.

Article 3 : Occupation – jouissance

Le bailleur s'engage à :

- 1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.**
- 2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.**
- 3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire 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.

Le locataire s'engage à :

- 1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.**
- 2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. En particulier, il s'engage à respecter à respecter toutes les décisions, prises à compter de son entrée en jouissance, concernant les éventuelles modifications décidées par la Commune.**
- 3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient 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 cabinet médical à usage professionnel.**
- 4. Prendre à sa charge l'entretien courant du cabinet médical, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.**
- 5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le cabinet médical sauf avec l'accord 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.**
- 6. 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 ; Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le locataire ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement de loyer, quelques soient l'importance et la durée de ces travaux, (même si la durée excédait 21 jours.)**
- 7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, 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. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.**

8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : les locaux sont assurés par la Commune en qualité de propriétaire et par le professionnel de santé en qualité de locataire. Préalablement à l'utilisation des locaux, le locataire reconnaît avoir souscrit une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement connue couvrant tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans l'établissement au cours de l'utilisation des locaux mis à disposition (en particulier contre les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégâts des eaux, et contre tous les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers résultant de son activité ou de sa qualité). Le locataire fournira une attestation de son assureur certifiant que sa responsabilité civile est couverte pour l'activité qu'elle organise dans le local. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

9. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le locataire ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement de loyer, quelques soient l'importance et la durée de ces travaux, (même si la durée excédait 21 jours).

10. 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.

11. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.

12. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

13. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés ou badges des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 4 : Durée

Le présent contrat de location est conclu pour une **durée de 6 ans, qui commence à courir le 01/01/2025 pour se terminer le 31/12/2031.**

Article 5 : Résiliation anticipée

Pour une location exclusivement professionnelle, 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 6 : Renouvellement du contrat

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

Article 7 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel calculé sur la base initialement de **150€/mois revalorisé chaque année**.

Il est précisé ici, que le **premier mois de loyer n'est pas dû (loyer gratuit)** afin de permettre une parfaite installation aux professionnels de santé et de réaliser les démarches administratives et contractuelles nécessaires.

Ce loyer ne comprend pas les charges qui seront remboursés au bailleur dans les conditions fixées à l'article 9.

Le présent loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer sera payable par mois à terme échu le dernier jour de chaque mois.

Article 8 : Révision

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction des **variations de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT)** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de référence servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail soit celui du **2^{ème} trimestre 2024 s'élevant à 136.45** et correspondant à la valeur de l'indice.

Pour les prochaines révisions, il sera fait successivement application de l'indice du même trimestre des années suivantes.

Le calcul à réaliser sera donc le suivant : $(\text{loyer révisé}) = (\text{loyer avant révision}) \times (\text{nouvel indice}) / (\text{indice de référence})$.

Les indices de l'INSEE sont consultables sur le site internet de l'institut ou directement à l'aide du lien suivant : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001617112>

Article 9 : 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

d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée - des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Le preneur remboursera sa quote-part des charges qui comprennent, les consommations d'eau, d'électricité, de chauffage, d'internet, des frais de maintenance et d'entretien des équipements (chaudière, ventilation, sécurité incendie, etc...) au titre des locaux loués à titre privatifs et aux locaux à usage commun.

Charges locatives mensuelles à titre privatif = 2,00 €/m² (provision mensuelle) x surface louée - soit 2,00 € x XX m² = XX €.

Charges locatives mensuelles des locaux à usage commun = (2,00€/m² (provision mensuelle) x surface des locaux communs) / nbre de cellules = (2,00 €/m² x 122,1m² soit 244,20 €) /6 = 40,70 €.

Soit une somme totale prévisionnelle de xxx / mois au titre de remboursement des charges.
Le montant des charges fera l'objet d'une régularisation la première année de fonctionnement en fonction des dépenses réelles, puis ce sera une somme fixe.

Article 10 : Nettoyage des locaux

La Commune organisera via une société de service dûment mandatée le **nettoyage des locaux communs**.

La Commune refacturera à l'identique le montant de ces charges de nettoyage à l'aide d'un état mensuel, trimestriel ou annuel (en fonction de la fréquence décidée) payable par le preneur, en fonction du % de la surface louée (clé de répartition).

Si le locataire souhaite la réalisation du **nettoyage des locaux loués à usage privatif**, la commune proposera les services de la société de nettoyage.

Les coûts correspondants seront alors refacturés au locataire.

Article 11 : Paiement du loyer et des charges

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur. Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui 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 lui délivrer un reçu.

Article 12 : Dépôt de garantie – cautions

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le **locataire versera la somme représentant un 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 du locataire. Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par la commune 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 en lieu et place du locataire.

En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 13 : Clause résolutoire et clauses pénales

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 :

- défaut d'assurance contre les risques locatifs ou défaut de justification au bailleur à chaque période convenue,
- en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat,
- 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 ou le non-respect du règlement intérieur,

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. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Article 14 : Solidarité et indivisibilité

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de " locataire ". Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.

Article 15 : Frais

Les honoraires de rédaction des présentes et les frais de l'état des lieux établis contradictoirement sans recours par le ministère d'un huissier de justice, ainsi que ceux afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, sont pris en charge par le bailleur. Ils ne produisent donc aucun frais supplémentaire pour le locataire.

Article 16 : Élection de domicile

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

Fait et signé à Hérin [e xxxx] en trois originaux dont un pour le Trésor Public, et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé ".

Le bailleur,
Jean Paul Comyn,

Le preneur,

[xxxx]

Maire de Hérin

Médecin