

**CONTRAT DE BAIL PROFESSIONNEL
SOUS SEING PRIVE**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PLATEAU PICARD,

Dont le siège social est situé 140 rue Verte, 60130 LE PLESSIER-SUR-SAINT-JUST,
Représentée par son Président Monsieur Frans DESMEDT, agissant à cet effet en vertu
des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil
Communautaire en date du 1^{er} juillet 2021 dont copie est annexée à l'acte.
Identifié au SIRET sous le numéro 246 000 566 00025,

Ci-après dénommée LE « BAILLEUR »,

D'une part,

ET

L'ASSOCIATION DENTAIRE DE SAINT JUST EN CHAUSSEE (A.D.S.J.C),
Association déclarée dont le siège social est situé 3 rue d'Oresmaux, 60130 SAINT-
JUST-EN-CHAUSSEE,

Représentée par sa Présidente Madame Melka BOUDJEMADI, spécialement habilitée à
cet effet aux termes du procès-verbal de l'Assemblée générale constitutive de
l'Association en date du 1^{er} octobre 2020 dont copie est annexée à l'acte,
Identifiée au SIRET sous le numéro 890 053 630 00012,

Ci-après dénommée LE « PRENEUR »,

D'autre part,

Le BAILLEUR et le PRENEUR étant désignés ensemble les « Parties »

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes "LE BAILLEUR" donne à bail professionnel, conformément aux dispositions
de l'article 57A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par l'article 43 de la loi n°
2008-776 du 4 août 2008, au "PRENEUR", qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX

Dans un immeuble à usage professionnel, situé à SAINT JUST EN CHAUSSEE (60130), 3 rue d'Oresmaux, composé d'un rez-de-chaussée et d'un rez-de-jardin, abritant un ensemble de bureaux, une salle de réunion, des locaux techniques, des espaces communs (sanitaires, salle de repos et circulation) et trois logements (un studio, un F2, un F3) pour une surface totale d'environ 1.850 m², le BAILLEUR loue au PRENEUR :

1) En rez de jardin, une salle d'environ 300 m², accessible par une porte communiquant avec les espaces techniques du rez-de-jardin. L'accès aux espaces techniques se fait depuis le rez de chaussée par un ascenseur ou par des escaliers.

Cette salle aménagée par la Communauté de Communes, comprend :

- deux cabinets dentaires entièrement équipés (liste du matériel en annexe).*
- une salle de stérilisation équipée (liste du matériel en annexe).*
- un espace technique dédié aux cabinets dentaires (liste du matériel en annexe).*
- une salle d'imagerie médicale (liste du matériel en annexe).*
- un espace de stockage.*
- trois bureaux.*
- une salle d'attente.*

Par ailleurs, un logement accessible aux espaces techniques et transformé en salle de pause est dédié à cette salle.

Le plan de l'espace concerné est annexé au contrat de bail.

2) Des places de stationnement mises gratuitement à la disposition du Preneur qui gère, en bon père de famille, les installations.

3) Des espaces communs avec le Preneur de l'autre partie du bâtiment : hall d'accueil, local déchets, circulation des espaces techniques....

Il appartiendra donc au PRENEUR de signer, le cas échéant, une convention de partage des frais avec cet autre locataire.

ARTICLE 2 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement lors de l'entrée dans les lieux du "PRENEUR" et sera annexé aux présentes.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six (6) années entières et consécutives, commençant à courir le 1^{er} août 2021 pour se terminer au terme de ladite période de six (6) ans.

ARTICLE 4 : FACULTE DE RESILIATION

Le bail peut être résilié par lettre recommandée ou par acte d'huissier :

- par "LE PRENEUR" à tout moment en respectant un préavis de **six (6) mois**.
- par "LE BAILLEUR", à l'expiration du bail, avec un préavis de **six (6) mois**. Il n'a pas à motiver son congé, ni à indemniser "LE PRENEUR".
En cours de bail "LE BAILLEUR" ne peut donner congé au "PRENEUR" que si ce dernier n'a pas respecté ses obligations ou a commis des fautes ou des manquements.

A défaut de congé, le bail sera reconduit tacitement pour la même durée de six (6) ans. .

ARTICLE 5 : LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **DEUX MILLE EUROS (2.000 €) sauf pour la première année d'installation où le loyer est déterminé comme suit :**

- **six mois de gratuité.**
- **1.000 € par mois les six autres mois.**

Ce loyer sera payable trimestriellement, à terme échu, par virement sur le compte de la Commune à la Trésorerie de SAINT JUST EN CHAUSSEE (RIB joint en annexe).

ARTICLE 6 : REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisable sur la base de l'indice des activités tertiaires (ILAT).

La révision s'effectuera de plein droit tous les trois ans, le 1^{er} août, en fonction des variations de l'indice de base, la première révision intervenant le 1^{er} août 2024.

L'indice de base connu au jour de la signature du bail celui du 1^{er} trimestre 2021. Il s'élève à 114,87.

En cas de disparition de l'indice convenu, les Parties se rapprochent pour adopter un indice de remplacement.

ARTICLE 7 : CHARGES ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que "LE PRENEUR" s'engage à exécuter et à accomplir, à savoir :

- Charges

LE PRENEUR rembourse au BAILLEUR la taxe des ordures ménagères (TEOM) afférente aux locaux loués ainsi que tous droits ou taxes qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

Le BAILLEUR justifiera au PRENEUR du montant de ces taxes et droits.

Le PRENEUR doit acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale (CET) et tous autres impôts dont LE BAILLEUR serait rendu responsable pour le compte du locataire à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition, notamment en fin de bail.

Il prend à sa charge l'ouverture et la consommation des compteurs d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, toutes charges d'entretien et de maintenance du matériel mis à sa disposition (chaudière, extincteurs, canalisations, matériel de radiologie, fauteuil dentaire et matériels techniques affectés à ces fauteuils...), ainsi que les contrats de collecte et de traitement des déchets spécifiques de son activité. S'il y avait une impossibilité technique d'installer des compteurs individualisés pour déterminer les consommations d'eau, d'électricité et de gaz de la partie de l'immeuble objet du présent bail, le BAILLEUR installerait des sous compteurs permettant de suivre les consommations du PRENEUR. Le BAILLEUR paierait alors les consommations et le PRENEUR lui rembourserait les charges dues. La participation du PRENEUR aux frais de maintenance et d'entretien de la chaudière sera proratisée au volume des consommations.

Obligations

LE PRENEUR est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Il se conforme aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, la sécurité, de sorte que LE BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Il devra user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination et répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le bail.

Il entretiendra les lieux loués et sera tenu de procéder aux réparations locatives telles que définies par l'article 1754 du Code civil et conformément à la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Pour les extincteurs, il est précisé que LE BAILLEUR inclura dans son propre contrat la maintenance et la vérification du matériel pendant les trois premières années. Le montant de la prestation sera refacturé au PRENEUR.

En cas de manquement à l'entretien, LE PRENEUR devra supporter les frais de réparation et même de réfection ou remplacement qui deviendraient nécessaires pendant la durée du bail, à la devanture, vitres, volets qu'il devra toujours maintenir en parfait état de fonctionnement.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer les locaux.

Il devra prévenir LE BAILLEUR, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception de toutes dégradations qui surviendraient dans les locaux et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il n'effectuera aucun travaux de transformation ou de changement de destination des locaux sans avoir au préalable l'accord écrit du BAILLEUR.

Il devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire pour effectuer des réparations.

LE PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les locaux de tous travaux de réparations jugés nécessaires par LE BAILLEUR, dans la limite des dispositions de l'article 1754 du Code civil et conformément à la liste publiée en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987 et qui ne peuvent être différés, quelque incommodité qu'ils causent

Si ces réparations durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont LE PRENEUR aura été privé.

Il devra laisser visiter les lieux loués par LE BAILLEUR et son architecte, à un moment convenant aux deux Parties, au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter en cas de mise en vente ou pendant la période de préavis après résiliation aux jours et heures qui seront fixés en accord entre les deux parties.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

LE BAILLEUR doit délivrer les lieux au PRENEUR pendant toute la durée du bail.

Il remettra au PRENEUR l'ensemble des accès (clés et badges d'accès) à l'entrée des lieux.

Il assurera au PRENEUR une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

LE BAILLEUR s'engage à entretenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et salubrité.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code civil.

LE BAILLEUR s'oblige à transmettre au PRENEUR un état trimestriel des charges

ARTICLE 9 : PLAQUE PROFESSIONNELLE

LE PRENEUR pourra apposer une plaque professionnelle à l'entrée de son bâtiment. Cette implantation devra se faire en concertation avec LE BAILLEUR.

ARTICLE 10 : ASSURANCES

LE PRENEUR devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer la chose louée, y compris tous agencements et installations, auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une

somme suffisante contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux de vols, courts-circuits... et, s'il y a lieu, contre les risques spécifiques à son activité.

La police d'assurance devra couvrir aussi le matériel, mobilier et marchandises se trouvant dans les lieux, ainsi que le bris de glace, étant précisé que les locaux donnés en location ne sont pas équipés d'une alarme.

LE BAILLEUR et LE PRENEUR renoncent réciproquement et, d'un commun accord, à tout recours l'un envers l'autre, le cas de malveillance excepté, en cas de dommage atteignant les biens immobiliers et mobiliers présents et de dommages immatériels consécutifs ou non.

LE PRENEUR devra assurer également le risque propre lié à son activité.

ARTICLE 11 : SOUS-LOCATION

LE PRENEUR ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les lieux loués à quiconque, en tout ou partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, même à titre précaire.

Dns le cas où LE BAILLEUR autoriserait LE PRENEUR à consentir une convention de sous-location d'une partie des lieux loués, il est expressément convenu que l'ensemble des locaux loués conservera un caractère indivisible.

En cas de sous-location autorisée, LE PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du bail.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

Le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Ce contrat devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation de ce dernier entraînera de plein droit la résiliation du sous-bail et reconnaître que les locaux loués étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du bailleur.

ARTICLE 12 : CESSION

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de sa clientèle à condition que cette cession ne soit pas partielle et avec l'agrément préalable écrit du BAILLEUR sur la personne du cessionnaire.

Toute cession devra avoir lieu par acte écrit à la signature duquel LE BAILLEUR sera obligatoirement invité.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de sa signature pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

ARTICLE 13 : FIN DU CONTRAT

En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, LE PRENEUR rend les lieux loués en bon état de réparations locatives.

Il rendra les clés au terme du bail ou le jour du déménagement si celui-ci est antérieur.

Un état des lieux contradictoire sera dressé.

Les travaux et embellissements effectués par LE PRENEUR restent la propriété du BAILLEUR.

ARTICLE 14 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer ou d'exécution d'une seule des conditions du présent acte, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR et sans aucune formalité judiciaire UN MOIS après simple commandement ou une simple sommation de payer rappelant la présente clause résolutoire restés sans effet durant ce délai.

Si LE PRENEUR refusait de libérer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de BEAUVAIS.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS.

ARTICLE 15 : DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Il n'est pas prévu un droit de préférence à l'égard du PRENEUR dans le cas où les lieux loués seraient vendus.

ARTICLE 16 : LITIGES ET RECOURS

LE PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre LE BAILLEUR et à toutes poursuites quant à leurs conséquences en cas de :

- vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par une personne dont LE BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.
- en cas de suppression temporaire ou réductions des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage...
- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers quelque soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, LE

PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause LE BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, LE BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Tous litiges qui apparaîtraient dans l'exécution du présent bail seront du ressort du Tribunal de Grande Instance de BEAUVAIS, territorialement compétent.

ARTICLE 17 : CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Les diagnostics à réaliser dans le cadre d'un bail professionnel sont les suivants :

- Le diagnostic de performance énergétique : S'agissant d'un immeuble neuf les deux Parties ont convenu de ne pas faire établir le DPE.
- L'état des risques naturels et technologiques : la Commune de Saint-Just-en-Chaussée n'est pas soumise à un plan de prévention des risques naturels et technologiques.
- L'état d'amiante : ce diagnostic n'est obligatoire que pour les constructions dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Il n'est donc pas à établir s'agissant d'une construction récente.

ARTICLE 18 : DECLARATIONS

LE PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes.

Il déclare notamment qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires.

ARTICLE 19 : ENREGISTREMENT

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite les Parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

ARTICLE 21 : ANNEXES

- Délibération du Conseil Communautaire du Plateau Picard.
- Procès-verbal de l'Assemblée générale de l'Association Dentaire de Saint-Just-en-Chaussée.
- Le plan de l'espace objet de la location
- Liste du matériel équipant les locaux.

