

Bail à usage exclusivement professionnel LOCAL MEDICAL – 30 rue Colbert – Ville de CROSNE

Entre les soussignés :

La commune de Crosne (SIRET n°219 101 912 000 18), sise 35 avenue Jean Jaurès, 91560 CROSNE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michaël DAMIATI.

Ci-après dénommé(s) « Le bailleur »

Et

SELARL du Docteur RAKOTOMANANA dont le gérant est le Dr Salomon RAKOTOMANANA inscrit au Tableau de

l'Ordre des Médecins au numéro 91/15741, médecin spécialiste en médecine générale, né le 30/05/1990 à

Lyon 2 , résidant au 5 square de Bretagne, 91330 Yerres

Ci-après dénommé « Le locataire »

Le bailleur et le locataire étant ci-après désignés, ensemble, les "parties".

D'autre part.

I. Le bailleur

La commune de Crosne, représentée par son Maire Michaël DAMIATI toujours en activité, demeurant au 35 avenue Jean Jaurès,

Ci-après dénommé « *le bailleur* » dans le cours du présent acte.

II. Le locataire

SELARL du Docteur RAKOTOMANANA

Ci-après dénommé « *le locataire* » dans le cours du présent acte.

Conventions préliminaires

Il est ici convenu :

- que les dénominations « *le bailleur* », « *le locataire* », s'appliqueront pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques (hommes ou femmes) ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation totale ou partielle de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination, au singulier, puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent, leur solidarité étant expressément stipulée et acceptée ;
- 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 n° 86-1290 du 23 décembre 1986, inséré par l'article 36 de la loi n° 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.

III. Objet du contrat Bail

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés à usage exclusivement professionnel au locataire.

Identification du bien

Les espaces loués dépendent d'un immeuble communal situé au 30 rue Colbert 91560 Crosne.

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 le 01 /04 /2026 contradictoirement entre les parties.

R. S

Équipements

Le locataire louera :

- Un local de 15,10m2 au sein d'un cabinet médical municipal ;
- En complément, le bailleur laissera à disposition du ou des locataires des parties communes (notamment WC, salle d'attente et/ou un bureau d'accueil, ...).

Le bailleur, à sa discrétion, pourra faire évoluer l'aménagement des espaces communs, compte tenu de l'intérêt d'un service public de santé, mais aussi au regard des enjeux d'améliorations dans le temps du parcours de soins des patients et des crosnois. Si tel était le cas, le bailleur s'engageant à ce que ces futurs aménagements se fassent dans l'intérêt de tous et dans un cadre partenarial avec le/les locataire(s).

Ce cabinet médical étant localisé au sein d'un équipement public avec d'autres acteurs locaux (associations, services publics, ...), le locataire et sa patientèle pourront accéder à des places de parkings accessibles à tous les publics. Cette jouissance s'établira sans « réservation » à usage exclusif.

Le locataire devra enfin utiliser les équipements et parties communes 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.

Il garantira en outre, le nettoyage et l'entretien courant des lieux, en concertation avec les éventuels autres occupants.

Destination des lieux loués

Les lieux ci-dessus désignés sont loués pour l'exercice de l'activité professionnelle suivante : Médecine générale ou autre spécialité médicale (pédiatrie, gériatrie ou autre), 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.

Information du locataire relativement à l'immeuble

État des risques

L'immeuble n'étant situé ni dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de prévention des risques miniers ou de prévention des risques technologiques, ni dans une zone de sismicité, ni dans une zone exposée au risque de radon, ni dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte

, ni en secteur d'information sur les sols

, aucun état des risques n'a été dressé, conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

• Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique (C. env., art. L. 125-5)

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.

• Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) relatif aux locaux objet du présent bail sera établi à l'achèvement des travaux et communiqué au preneur dès sa réalisation. Le locataire reconnaît en être informé et accepte de signer le présent bail avant l'établissement du diagnostic.

IV. Durée du contrat et Durée convenue

Le présent bail est consenti et accepté conformément à l'article 57 A, alinéa 1^{er}, de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, pour une durée de 6 années, à compter du 01.04.2026.

Résiliation

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de commissaire 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.

À défaut de congé dans les conditions prévues ci-dessus, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée que celle

initialement convenue, soit 6 années.

V. Dépôt de garantie, loyer et charges

Dépôt de garantie

Le locataire, pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant à sa charge du présent bail, a versé au bailleur ce jour même ou lors de l'état des lieux, à titre de dépôt de garantie, la somme de 300 euros, représentant deux mois de loyer en principal ; de laquelle somme, le bailleur donne au locataire quittance définitive.

Dont quittance.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le locataire du paiement des derniers loyers lorsque le bail se terminera, ceux-ci, ainsi que les charges, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances fixées par les présentes.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail et sera remboursé au locataire en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite, le cas échéant, de toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur au titre des loyers, charges et indemnités de toute nature à l'expiration du bail et, dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour le locataire.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt.

En cas de résiliation du présent bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bail à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres recours et actions.

Loyer

Le loyer mensuel est fixé à 150 euros par locataire. Il ne sera pas susceptible de variation pendant la durée du bail.

Le loyer est payable mensuellement au domicile du bailleur ou par virement bancaire.

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.

Charges

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, le locataire devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie, ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des impositions, tel que le tout est déterminé comme récupérable par décret.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie **et à l'exclusion des charges réglées directement par le locataire** :

- des consommations d'eau et d'électricité ;
- de l'abonnement téléphonique et/ou à un réseau wi-fi
- 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 ;
- Le cas échéant, de toute imposition rattachée ou non à l'activité professionnelle du locataire.

Le paiement de ces charges récupérables s'effectuera par provisions, dont le montant pourra être modifié au cours de la location en fonction de leur coût réel ; ces provisions, en s'ajoutant à chaque terme de loyer, seront exigibles avec ce terme.

Le montant des charges sera réajusté annuellement en fonction de leurs coûts réels, et pourra faire l'objet d'un règlement par provisions mensuelles ou annuelles.

Le réajustement s'effectuera chaque année sur présentation d'un décompte par nature des charges, ainsi que du mode de répartition entre les locataires et occupants de l'immeuble que le bailleur devra adresser au locataire un mois avant la date fixée pour le paiement qui serait occasionné par cette régularisation.

Clause de résiliation de plein droit

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou du montant des charges récupérables, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause.

De même, le contrat sera 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.

R.5

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement effectif, et ce malgré la remise de toute quittance, la clause de résiliation de plein droit pouvant être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

Clauses pénales

À titre de clause pénale, en application des articles 1231-5 et suivants du Code civil, en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte de commissaire de justice, le locataire devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû au commissaire de justice, une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40€ par mensualité due. Cette indemnité de retard servira à couvrir le bailleur de ses peines et tracas, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du 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 calculée comme suite : Durée d'occupation sans droit x montant mensuel du loyer.

VI. Obligations des parties 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.

Le locataire devra payer le loyer et les charges de la manière définie dans le corps du présent acte ; il en supportera seul les frais, comme expliqué *infra* à cette rubrique. Il sera tenu, en outre, des obligations suivantes :

- a) user paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat ;
 - b) 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 ;
 - c) prendre à sa charge exclusive l'entretien courant des lieux loués et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vices de constructions, cas fortuit ou force majeure ;
 - d) faire ramoner, s'il y a lieu, les cheminées et conduits de fumée à ses frais, par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règles administratives et également en fin de jouissance ;
 - e) 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 ;
 - f) 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 2^e et 3^e alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux ;
 - g) 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 ;
 - h) respecter le règlement intérieur de l'immeuble affiché dans les parties communes des immeubles collectifs ; se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur, en vertu des décisions d'assemblées générales de copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions ;
 - i) l'apposition des plaques professionnelles devra être effectuée en conformité des habitudes concernant l'immeuble ;
 - j) acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge, ainsi que toutes prestations diverses ;
 - k) 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 ;
 - l) 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 ;
 - m) 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 sera soumise à l'autorisation expresse du bailleur et devra rentrer dans la destination du bail, à savoir : médecine générale ;
- n) 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.

Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

R.5

- a) 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 ;
- b) entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- c) 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.

Exonération de responsabilité

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, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc..., à l'exclusion des interruptions ayant pour origine des équipements qui sont sous la responsabilité de la Commune de Crosne.

Conditions particulières

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.

Formalités – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile, savoir : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

Fiscalité

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement en application de l'article 10-1, a, de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969 (CGI, art. 637 ; CGI, ann. III, art. 245 et CGI, ann. IV, art. 60).

Mais le bailleur sera tenu de souscrire annuellement une déclaration à la recette des impôts de la situation des locaux loués en vue du paiement du droit afférent au présent bail qui ne sera toutefois pas perçu dans le cas où la présente location entrerait dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée qui sera alors déclarée et acquittée par le bailleur au service des impôts intéressé.

VII. Remplacement du praticien

Les locaux sont mis à disposition pour l'exercice d'une activité médicale effective et régulière au bénéfice de la population. Le praticien s'engage à y assurer une activité professionnelle réelle et à ne pas laisser les locaux durablement inoccupés.

Afin de garantir la continuité du service médical, le praticien pourra, en cas d'absence temporaire (congrés, formation, indisponibilité) ou lorsque les besoins de la patientèle le justifient, recourir à des médecins remplaçants dûment habilités et inscrits auprès des instances ordinales compétentes, lesquels pourront exercer dans les locaux pendant la durée nécessaire.

Dans l'hypothèse où le praticien exercerait son activité à temps partiel, il pourra être procédé au partage du cabinet avec un ou plusieurs autres médecins ou professionnels de santé autorisés, dans le respect de la réglementation applicable et sous réserve de l'accord préalable de la Ville, afin de garantir une occupation effective des locaux et la continuité de l'offre de soins.

En cas d'interruption prolongée de l'activité médicale, de vacance du cabinet ou d'impossibilité pour le praticien d'assurer la continuité des consultations dans un délai raisonnable, la Ville pourra proposer l'accueil temporaire ou permanent d'un autre médecin ou professionnel de santé habilité afin de maintenir l'offre de soins dans les locaux. Le praticien s'engage à ne pas s'y opposer de manière injustifiée lorsque cette mesure est nécessaire à la continuité du service médical et à l'intérêt de la patientèle.

Dont acte.

En deux exemplaires originaux.

Fait à Crosne, le 18 /09 / 2026,



_____(Signature du bailleur)

Fait à Crosne, le 18 /09 /2026,



_____(Signature du preneur)

Envoyé en préfecture le 02/10/2026

Reçu en préfecture le 02/10/2026

Publié le 02/10/2026

ID : 091-219101912-20260928-2026_49D-AR