



CONTRAT DE BAIL PROFESSIONNEL

Usage exclusivement professionnel

Entre les soussignés :

La commune de BASSAN, 17 chemin Neuf - 34290 BASSAN, représentée par le Maire,
Monsieur Alain BIOLA,
Ci-après dénommée le Bailleur,

Et

Mme Marilys BRINGER médecin généraliste
domiciliée à 31 rue Saint Andrews – Golf Saint Thomas – 34500 BEZIERS
Ci-après dénommée la Locataire,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à location pour un usage exclusivement professionnel les locaux ci-après désignés au Locataire aux conditions fixées par le présent contrat de bail soumis aux dispositions du Code Civil, ainsi qu'à celles de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié.

I. DESIGNATION, CONSISTANCE ET DESTINATION DES LOCAUX

Désignation et surface habitable :

Le présent bail concerne : le local professionnel sis dans la résidence Marsyas au RDC -cellule commerciale n°C3S – 9, place Jacques Villeneuve - 34290 BASSAN.

La surface du local professionnel est de 30 m² comprenant une salle d'attente et un bureau de consultation, auquel s'ajoutent des surfaces communes réparties entre les différents professionnels.

Consistance :

Nombre de pièce principale : 1

Descriptif du logement : cabinet médical

Dépendances à usage privatif : Néant

Eléments d'équipement collectifs : salle d'attente et WC PMR

Destination des locaux :

Les locaux sont loués pour un usage exclusivement professionnel.

Le Locataire déclare vouloir y exercer la profession de médecin généraliste.

Il s'engage à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation pour pouvoir exercer régulièrement sa profession dans les locaux loués.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de toute autre profession et tout autre usage. Le Locataire ne pourra pas, notamment, affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même, ou pour toute autre personne, même simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé que la loi du 1^{er} septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

Il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale.

En outre :

- Le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;
- Le Bailleur déclare que le bien loué est équipé de mobilier (un bureau + fauteuil + armoire de rangement + 1 armoire à médicaments + table d'examen manuel + marche pied + frigo et des chaises pour la salle d'attente) qui reste la propriété de la mairie.
- En revanche il ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L233-5 du Code du travail et des textes subséquents.
- Le bailleur prend en charge la plaque professionnelle de façade.
- Le ménage sera assuré par un agent communal

II. ETAT DES LIEUX ET REMISE DES CLES

Etat des lieux :

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du locataire par document séparé établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat, soit deux exemplaires.

Une copie de l'état des lieux sera annexée à chacun des exemplaires du présent contrat. Un nouvel état des lieux devra être établi lors de la restitution des locaux.

Remise des clés :

Le Bailleur remettra au Locataire un trousseau de clés comprenant :

- 1 clé de l'entrée principale
- 1 clé intérieur local professionnel
- 1 clé extérieur local professionnel
- 1 clé de la boîte aux lettres

III. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION

Durée :

Le présent contrat est conclu pour une durée de six ans à compter du 01/04/2026.

A l'issue de cette période, le bail sera reconduit tacitement pour la même durée, sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties dans les conditions prévues par le présent contrat.

Loyer – Indexation :

Le loyer mensuel est fixé à 310 € auquel s'ajoute un forfait de 40 € pour charges détaillées plus bas. Il est payable à terme à échoir au plus tard le 5 de chaque mois par prélèvement. Les charges concernent l'eau, l'électricité, la taxe d'ordure ménagère et la maintenance de la climatisation réversible (la mairie est titulaire des contrats)
Le locataire prendra en charge son abonnement Internet.

Le loyer sera révisé automatiquement tous les ans à la date anniversaire d'entrée en vigueur du présent bail, en fonction de l'indice de référence des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice pris pour référence est celui du 3^{ème} trimestre 2025, publié le 17 décembre 2025, valeur 137,07.

A titre exceptionnel le bailleur fera grâce du loyer et des charges pour les 3 premiers mois d'entrée dans les lieux (soit du 1^{er} avril au 30 juin 2026), cette période correspondant à l'installation du cabinet.

Provisions pour charges :

Le Locataire supporte les « charges récupérables », au sens du décret n°87-713 du 26 août 1987 et son annexe.
Les charges non récupérables (gros travaux, réparations majeures) incombent au bailleur.

Dépôt de garantie : sans objet

Cautionnement : sans objet

Election de domicile :

Pour l'exécution du présent contrat, **le Bailleur** élit domicile à l'adresse de la mairie de BASSAN situé au 17 Chemin Neuf – 34290 BASSAN.

Pour son activité médicale, le locataire élit domicile à l'adresse du local professionnel
En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au bailleur sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les 15 jours qui suivent ce changement.

Frais : sans objet

IV. CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

Obligations du Bailleur :

Le Bailleur s'engage :

- A remettre au Locataire un local décent en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat, en bon état de fonctionnement ;

- A assurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués et à la garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- A entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Obligations du Locataire :

Le Locataire s'oblige :

- A respecter la destination des locaux loués ;
- A payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
- A user paisiblement des locaux loués suivant leur destination prévue au contrat ;
- A ne pas céder et sous-louer les locaux loués sauf accord préalable et écrit du Bailleur ;
- A 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 2102 du Code Civil ;
- A répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail, sauf cas de force majeure, faute du Bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- A 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 ;
- A ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord préalable et écrit du Bailleur ;
- A prendre à sa charge l'entretien courant du local et de ses équipements et à réaliser les menues réparations. A cet égard, les Parties conviennent expressément de prendre pour référence, comme constituant des réparations locatives à la charge du Locataire, les dépenses retenues par le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 relatif aux réparations locatives ;
- A s'assurer contre les risques locatifs et à en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, sur demande expresse du Bailleur ;

Le compteur électrique reste au nom de la Commune, une provision de 30 € par mois, en sus de 10 € prévu dans la rubrique loyer, sera demandée pour supporter les charges d'électricité, d'ordures ménagères et de maintenance de la climatisation.

Diagnostic de performance énergétique :

Une copie du diagnostic de performance énergétique établi par le Cabinet Agenda Diagnostic AUDE HERAULT est remis par le Bailleur au Locataire, qui le reconnaît, ce dernier étant averti qu'il ne peut se prévaloir envers le Bailleur des informations contenues dans ce document.

Mode d'exploitation :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée. De son côté, le Locataire devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement par son exploitation. Le Locataire ayant l'obligation de remettre au Bailleur

en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Etablissement recevant du public :

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps.

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite. L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

En l'espèce les locaux ressortent de la cinquième catégorie.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- Tenir un registre de sécurité ;
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, affiner le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- Ne pas stocker ou utiliser les produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Bailleur prendra à sa charge l'installation des équipements de sécurité ainsi que la tenue de registre de sécurité.

Signallement extérieur :

Le Locataire ne devra faire, ni autoriser sur les murs des lieux loués, un quelconque affichage autre que celui concernant son activité.

Il pourra apposer à ses frais, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, ainsi que l'accord écrit du Bailleur, une ou deux plaques relatives à son activité, selon les règles et les formats prévus par sa profession. Ces plaques ne pourront en aucun cas déborder les lieux loués. Il sera seul responsable des conséquences de l'existence ou de la pose de ces plaques. Le Locataire aura droit, en outre, lorsqu'il quittera les lieux, d'apposer à l'emplacement de ladite plaque un tableau de mêmes dimensions et portant l'indication de transfert de son local professionnel ainsi que sa nouvelle adresse, et ce pendant un période d'une année à compter du jour de son départ.

Modification des lieux :

Le Locataire ne pourra pas faire, dans les lieux loués, de construction ou de démolition, ni de percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble. Les travaux

qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du Locataire, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du Bailleur, et dont les honoraires seront supportés par le Locataire. Les travaux touchant à la structure des locaux ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes, s'il en existe, ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur ou le syndic.

Améliorations :

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient fait par le Locataire, dans les lieux mis à dispositions, même avec autorisation du Bailleur, deviendront en fin des présentes, de quelque manière, et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Locataire.

Impôts :

Le Locataire s'acquittera de ses contributions personnelles et des contributions et taxes auxquelles il est assujetti professionnellement.

Il est ici précisé que le Bailleur supportera l'impôt foncier dans son intégralité.

Démolition de l'immeuble – expropriation :

Si, pendant la durée du bail, les biens loués sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le Locataire aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

Le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état :

Tout changement d'état de la personne du Locataire devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'évènement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Clauses résolutoires :

Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables : il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

Défaut d'assurance des risques locatifs par le Locataire : il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

Troubles de voisinage : en cas de non-respect par le Locataire, de l'obligation d'usage paisible des locaux loués, résultant de troubles du voisinage, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

Congés :

Congé délivré par le Bailleur : s'il ne souhaitait pas poursuivre le contrat de bail, le Bailleur devra donner congé à son Locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, au plus tard six mois avant l'expiration du bail initial ou de la période de reconduction en cours.

Congé délivré par le Locataire : le Locataire pourra, à tout moment du bail, notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois. 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 du délai par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

Le présent bail est établi en deux exemplaires originaux.

Fait à BASSAN, le 13 mars 2026

Le Bailleur :

Le Maire
Alain BIOLA



Le Locataire :

Mme BRINGER Marilys