

BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S :

La **Commune de FAVERGES-SEYTHENEX**, dont le siège social est au 98 Rue de la République – 74210 FAVERGES-SEYTHENEX, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jacques DALEX, autorisé aux fins des présentes par délibérations du Conseil Municipal n°Del.2020-IV-94 du 04 juillet 2020 et n°Del.2020-V-97 du 10 juillet 2020.
ci-après dénommé « le bailleur »,

D'une part ;

La **société UROLAC** représentée par le **Dr PAPILLON Frédéric**, le **Dr PAYEN Ennemond**, le **Dr SAPPEY Olivier**, gérants, située au 645 Route de Champ Farçon 74370 ARGONAY avec une mise à disposition au **Dr BOURILHON Nicolas**, chirurgien digestif inscrit au tableau du conseil départemental de l'Ordre des médecins ci-après dénommé « le preneur » ou « le locataire »

D'autre part.

PREAMBULE

Il est précisé :

- ▶ 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 no 86-1290 du 23 décembre 1986, inséré par l'article 36 de la loi no 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.

Considérant la délibération n°DEL.2020-V-97 du 10 juillet 2020 portant délégation du Conseil Municipal au Maire et notamment l'alinéa 5 concernant le louage des choses,
Considérant la décision du Maire n°2026- 11 du 24 février 2026 autorisant la présente convention

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} : OBJET DU CONTRAT

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 afin que celui-ci puisse y exercer les professions de chirurgien digestif et chirurgien neurologue.

ARTICLE 2 : DESIGNATION ET DESTINATION

Les locaux loués dépendent d'un immeuble en copropriété situé à FAVERGES SEYTHENEX (74210) 27 Place Gambetta formant le volume n°4 – bâtiment A.

Le locataire aura à sa disposition :

1°) Le local privatif dénommé « Bureau 7 », à usage de salle de consultation, équipé d'un point d'eau et d'un placard intégré, d'une surface totale de 17,53 m².

2°) Et les droits y afférents :

- dans les espaces mutualisés (salle d'attente, vestiaires praticiens, placards) soit 29,45 m²,
- dans les espaces communs (hall d'entrée, circulation et dégagements, toilettes, patios...) soit 60,76 m².

Soit un total affecté au locataire pour le local privatif et les espaces mutualisés de 46,98 m².

3°) Équipements

Les biens loués comportent les équipements suivants :

- Equipements de chauffage et production d'eau chaude sanitaire ;
- Equipements sanitaires (W.C, lave-main)
- Une boîte aux lettres dans le hall d'entrée côté place Gambetta ;
- Placards intégrés ;
- Blocs portes en bois ;
- Vestiaires ;
- Claustras en bois.

Le Locataire devra utiliser les équipements et accessoires communs ci-dessus énumérés 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.

Le locataire déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a communiqué lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Le local est destiné à usage exclusivement professionnel pour y exercer la profession de médecin, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

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

Le bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation en locaux professionnels.

Règlement de copropriété- état descriptif de division

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division et de modification.

Le locataire reconnaît avoir eu communication des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

1) État des risques

L'immeuble étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un état des risques établi conformément aux articles L. 125-5 et suivants du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du même code est joint en annexe aux présentes.

2) 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.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement lors de la remise des clés au Dr BOURILHON Nicolas et sera annexé aux présentes.

De même, en fin de contrat, lors de la restitution des clés au propriétaire, un état des lieux de sortie est 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 5 : DUREE DU CONTRAT

Le présent bail est consenti et accepté conformément à l'art 57A alinéa 1 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 six (6) ans à compter du 1^{er} avril 2026 pour se terminer le 31 mars 2032.

Toutefois, le contrat peut 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 délai de préavis de six (6) mois ;
- **par le bailleur, à l'expiration de la durée du contrat** sous réserve d'un préavis de six (6) mois

A défaut de résiliation du contrat, celui-ci est reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue.

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 ce délai de préavis par un autre locataire et à condition que le bailleur ait donné son accord.

ARTICLE 6 : DEPOT DE GARANTIE, LOYER, CHARGES ET REDEVANCES

1) 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, à titre de dépôt de garantie, la somme de cinq cent

soixante-trois euros et soixante-quinze centimes (563,75 €), représentant 1 mois de loyer en principal et charges ; de laquelle somme, le bailleur donne au locataire quittance définitive.

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.

En cas de variation du loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de manière que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à six (6) mois de loyers et charges. Par suite, en cas d'augmentation du loyer, le locataire devra verser, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution du loyer, le bailleur devra restituer au locataire la somme en excédent.

2) Loyer

Le loyer mensuel est fixé à quatre cent soixante-neuf euros et quatre-vingt centimes Hors Taxes (469,80 € HT) soit cinq cent soixante-trois euros et soixante-quinze centimes Toutes Taxes Comprises (563,75 € TTC).

Il est payable mensuellement, à terme à échoir, au prorata temporis, sur présentation des titres émis par la Trésorerie de Rumilly.

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.

Le loyer sera révisé automatiquement tous les ans, au 1er janvier, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (I.L.A.T.) publié par l'INSEE. Etant précisé que cette révision ne pourra intervenir qu'à la hausse, le loyer restant inchangé en cas de baisse de l'indice.

L'indice pris pour référence est celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2025 (137,07).

3) Charges

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, le locataire devra rembourser au bailleur les charges récupérables au prorata de la surface exploitée à savoir le local privatif et les espaces mutualisés, soit une quote-part de 10,26 %.

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

Pour la première année, ces provisions mensuelles seront de quarante-six euros et quatre-vingt-dix centimes Hors Taxes (46,98 € HT) soit cinquante-six euros et trente-huit centimes TTC (56,38 TTC). Ces provisions seront réajustées annuellement en fonction de l'évolution réelle du coût de ces charges.

ARTICLE 7 : DEPENSES D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS

Le locataire prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le locataire devra assurer l'entretien complet des biens loués sans aucun recours contre le bailleur de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le locataire ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le bailleur sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations, de détériorations, qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du bailleur.

Le bailleur prendra à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- Dès lors qu'elles relèvent de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- Les dépenses de travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- Le cas échéant, tous les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux mentionnés ci avant ;
- Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux mentionnés ci avant.

Le locataire prendra à sa charge dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de répartition mentionnées à l'article 606 du Code civil :

- Celles relatives aux travaux de réfection, de remise en état, réparations, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- Celles relatives aux travaux, installations, transformations, qu'elle qu'en soit la nature qui seraient imposées par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir en raison des activités présentes ou futures ;
- Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- Les dépenses pour travaux et réparation rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien pour d'exécution de travaux incombant au locataire ou en cas de dégradation de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- Le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci avant mentionnés ;
- Le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci avant mentionnés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au locataire, le bailleur pourra demander, sur justificatif, le remboursement au locataire des provisions ou acompte qu'il aura fait pour son compte.

ARTICLE 8 : GESTION DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION ET DES CONTROLES REGLEMENTAIRES

Afin de décharger le preneur, le bailleur continuera à gérer la gestion quotidienne du bâtiment des travaux d'entretien et de réparation ainsi que les contrôles règlementaires normalement à la charge du preneur. Cette gestion sera faite en concertation avec le preneur et validé avant toute intervention. L'intervention technique et administrative annuelle du bailleur pour le compte du preneur est évaluée à un maximum de 35 heures annuelles. Des frais de gestion à hauteur de 30,08 € TTC par heure d'intervention seront alors appliqués et refacturés au preneur dans les charges récupérables, selon le nombre d'heures réellement effectuées et au prorata des surfaces utilisées précisées à l'article 6 - 3) Charges.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DES PARTIES

1) Obligation 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.

Il sera tenu, en outre, des obligations suivantes :

- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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,
- 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 ;
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les locaux loués deux heures par jour. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties afin de ne pas gêner l'exercice de la profession du preneur ;
- 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 ;

- L'apposition des plaques professionnelles devra être effectuée en conformité des habitudes concernant l'immeuble à la charge du preneur. En cas de départ du professionnel la plaque pourra restée apposée pendant 1 an ;
- Acquitter les impôts, contributions et taxes à sa charge, ainsi que toutes prestations diverses ;
- 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 ;
S'assurer au titre de son activité professionnelle ;
- 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 est interdite ;
- 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.

2) Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- 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 ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- 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.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués.

ARTICLE 10 : EXONERATION DE RESPONSABILITE

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...

ARTICLE 11 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

La résiliation du bail interviendra de plein droit, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et énonçant la volonté du bailleur d'user de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, dans les cas suivants :

- A défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus,
- A défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- Non-versement du dépôt de garantie ;
- Non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués (troubles de voisinages).

La clause résolutoire acquise, le locataire doit libérer les lieux.

Si le locataire refuse d'évacuer la chose louée, il suffira pour l'y contraindre, d'une ordonnance de quitter les lieux.

ARTICLE 12 : CLAUSES PENALES

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, 3 % de la somme due pour 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, jour par jour, en fonction du montant du dernier loyer majoré de 3 %.

ARTICLE 13 : CLAUSES PARTICULIERES A L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE MEDECIN LIBERAL

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

Le locataire est autorisé à apposer leur 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, ceux-ci disposeront également de la faculté d'apposer une plaque de transfert mentionnant leur nouvelle adresse pendant une durée d'un an.

ARTICLE 14 : 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 Grenoble.

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

ARTICLE 15 : DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux dispositions des articles R.4127-345 et L.4113-9 du Code de la santé publique, ce contrat sera communiqué au conseil départemental de l'Ordre des médecins dans un délai d'un mois après signature.

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 médecins.

Son renouvellement sera soumis à ces mêmes dispositions.

Le présent bail est établi en deux exemplaires originaux détenus par chacune des parties.

Il comprend les annexes suivantes :

- Plan (n°1)
- Etat des lieux (n°2)

- Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances (n°3)
- Règlement de copropriété (n°4)
- Décision du Maire n°D.2026-11 du 24 février 2026 de la Commune de Faverges Seythenex (n°5)
- Etat des risques naturels et technologiques (n°6)

Fait à FAVERGES SEYTHENEX le/...../.....

Pour le locataire,
" Lu et approuvé "

Docteur BOURILHON Nicolas

Pour la Commune de FAVERGES SEYTHENEX

" Lu et approuvé "

Monsieur le Maire
Jacques DALEX

