

**DÉCISION DU MAIRE N°DEC20230115**  
**PRISE PAR DÉLÉGATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

\*\*\*\*\*

**BAIL PROFESSIONNEL POUR LA MISE À DISPOSITION D'UN LOCAL SIS 1, PLACE ILE DE FRANCE AU PROFIT DE LA SCM "ABEILLES S.I."**

Le maire de la ville de Saint-Chamond,

Vu les articles L. 2122-22, L. 2122-23 du code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n° 20230144 du conseil municipal en date du 23 octobre 2023, visée pour valoir récépissé le 26 octobre 2023 portant délégation d'attributions au maire en application de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales,

Considérant que la commune est propriétaire d'un local qui abritait anciennement la Poste de Fonsala sis 1, place Ile de France à Saint-Chamond,

Considérant que la commune a décidé de réhabiliter ces anciens locaux afin d'accompagner les professionnels de santé du quartier et de créer un cabinet médical pluridisciplinaire,

Considérant la demande formulée par la société civile de moyens « ABEILLES S.I. » représentée par les associés/gérants Madame Christiane THOMASSON, Madame Laurence FERRATON, Monsieur Kamel CHERIFI, Madame Catherine GAUDIN, Madame Salima BOUZIANI et Madame Ghislaine DURUPT, pour louer un local privatif ainsi que des locaux partagés au sein des lieux cités, afin d'y exercer une activité de cabinet infirmier,

Considérant qu'il convient de définir les conditions liées à cette occupation par un bail professionnel,

**DÉCIDE**

**Art. 1er** – D'autoriser la conclusion, pour une durée de SIX ANS (6), prenant effet à sa signature, d'un bail professionnel au profit de la société civile de moyens « ABEILLES S.I. » pour l'occupation d'un local professionnel d'une superficie de 17 m<sup>2</sup> (partie privative – local 1 sur le pan en annexe 1) et de locaux partagés situés 1, place Ile de France à Saint-Chamond.

**Art. 2** – Ledit bail est consenti moyennant un loyer annuel, charges comprises, de SEPT MILLE CINQ CENT QUARANTE HUIT EUROS (7 548 €), soit SIX CENT VINGT-NEUF EUROS mensuels (629 €), que le preneur s'oblige à payer mensuellement au bailleur.

L'indexation (clause d'échelle mobile) interviendra tous les 3 ans et sera appliquée au loyer dû à compter de la date de départ du bail, en tenant compte du dernier indice trimestriel national des loyers des activités tertiaires publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Il est précisé que le montant du loyer de base ci-dessus fixé correspond à l'indice du 2ème trimestre de l'année 2023 soit 130,64.

**Art. 3** – La recette correspondante sera affectée au budget principal de l'exercice en cours.

**Art. 4** – La présente décision dont il sera rendu compte à la prochaine réunion du conseil municipal sera publiée et transmise au préfet de la Loire.

**Art. 5** – Le directeur général des services de la ville et le trésorier, comptable de la ville, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

**Art. 6** – La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lyon dans les deux mois qui suivent sa notification. Le tribunal administratif de Lyon pourra être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Saint-Chamond, le 8 novembre 2023



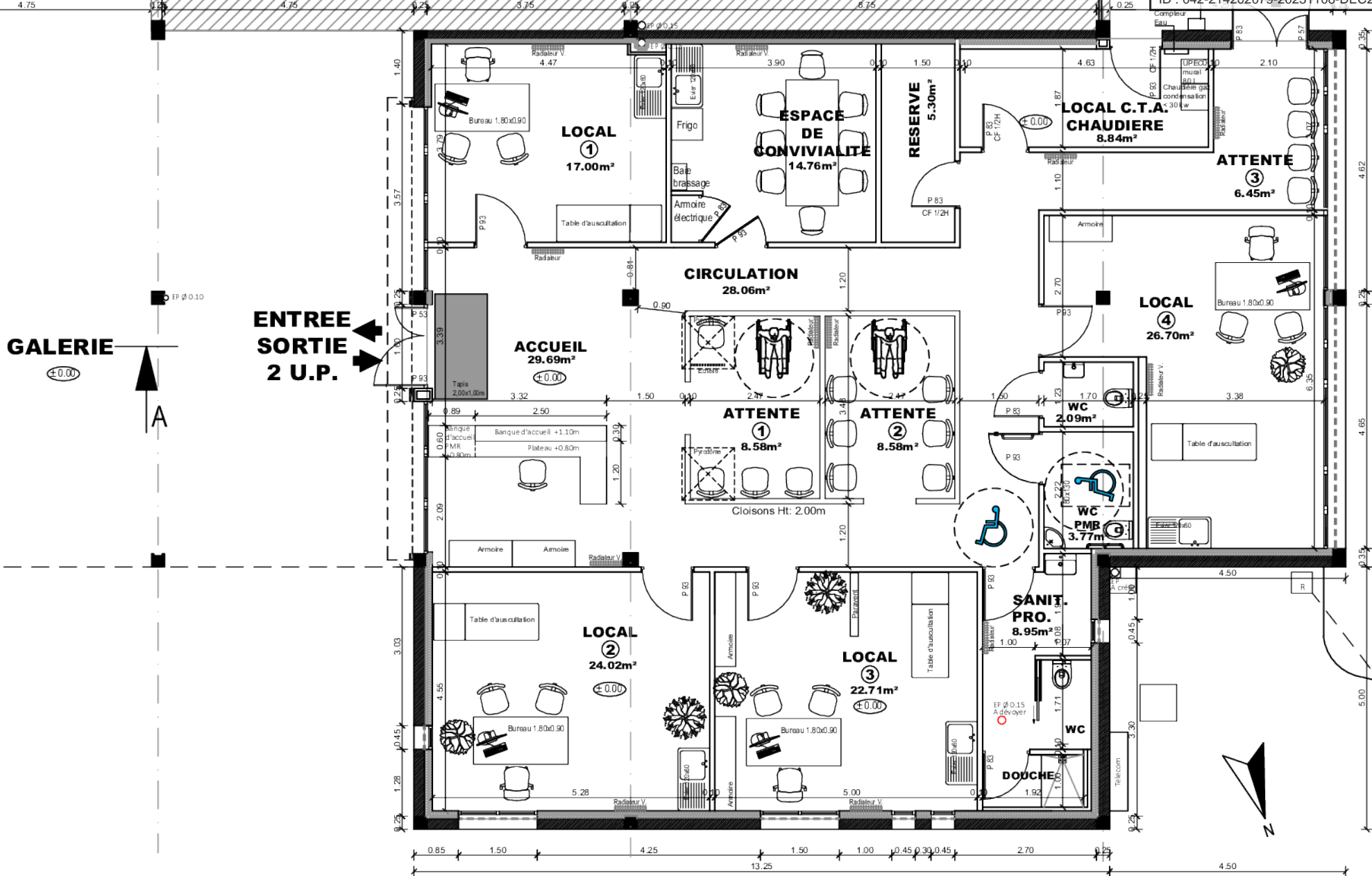
Le maire,

Axel DUGUA

GALERIE

BOUTIQUE

Envoyé en préfecture le 09/11/2023  
Reçu en préfecture le 09/11/2023  
Publié le 2 U.P. S<sup>2</sup>LOW  
ID : 042-214202079-20231108-DEC20230115-AU



GALERIE

ENTREE  
SORTIE  
2 U.P.

# ÉTAT DES LIEUX LegalPlace

Entrée OU  Sortie

Date d'entrée : \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

Date de sortie : \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

L'état des lieux doit être établi de façon contradictoire entre les deux parties lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution en fin de bail, conformément à l'article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Il fait partie du contrat de location, dont il ne peut être dissocié.

Il est possible et recommandé de le compléter avec des photos signées des deux parties.

## LES LOCAUX

Type :  Appartement  Maison

Surface : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Nb pièces principales : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## LE BAILLEUR (OU MANDATAIRE)

Civilité :  M  Mme  Mlle

Prénom et nom / Dénomination sociale : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## LE(S) PRENEUR(S)

Civilité :  M  Mme  Mlle

Prénom et nom : \_\_\_\_\_

Adresse (si état des lieux de sortie, mentionner la nouvelle adresse de domiciliation) : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Paraphes :

## Infos utiles

Envoyé en préfecture le 09/11/2023

Reçu en préfecture le 09/11/2023

Publié le

ID : 042-214202079-20231108-DEC20230115-AU



ÉLECTRICITÉ & DÉMARCHES



**CONTACT : 09 87 67 55 25**

(non surtaxé ; l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30)

### Relevé de compteur

HP : \_\_\_\_\_

HC : \_\_\_\_\_

### Numéro de compteur

N° : \_\_\_\_\_

Ancien occupant : \_\_\_\_\_



## GAZ NATUREL : DÉMARCHES

**CONTACT : 09 87 67 55 25**

(non surtaxé ; l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30)

### Relevé de compteur

### Numéro de compteur

N° : \_\_\_\_\_

## CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES



Chauffage

- électricité  
 gaz naturel  
 collectif  
 autre : \_\_\_\_\_



Eau chaude

- électricité  
 gaz naturel  
 collectif  
 autre : \_\_\_\_\_



Cuisson

- électricité  
 gaz naturel  
 gaz bouteille  
 autre : \_\_\_\_\_

## EAU



Eau froide

Relevé de compteur



Eau chaude

Relevé de compteur



## INTERNET TELEPHONE : DÉMARCHES

Tester l'éligibilité fibre optique

Faire ouvrir la ligne

**CONTACT : 09 87 67 96 22**

(non surtaxé ; l-v : 9H-20H30, sam : 9H-18H)

## PARTIES PRIVATIVES ATTACHÉES AU LOCAL

Partie privative	N°	Descriptif et état
Cave		
Parking		
Jardin		
Balcon		
Terrasse		

## CLÉS

Type clé	Nombre	Date de remise	Commentaire

## ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE

- Chaudière individuelle      Etat : \_\_\_\_\_
- Nombre de radiateurs à eau : \_\_\_\_\_
- Nombre de radiateurs électriques : \_\_\_\_\_
- Ballon d'eau chaude      Etat : \_\_\_\_\_

Paraphes :

## ÉQUIPEMENTS, AMÉNAGEMENTS, DIVERS

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Sonnerie					
Interphone					
Alarme					
Boîte aux lettres					
Portail					
Cheminée					
Toiture					
Charpente					
Isolation					
Evacuation eaux pluviales (gouttières...)					

Dans la partie commentaire des pages suivantes, vous pouvez préciser les dommages existants à signaler et des détails sur chaque élément comme le type de fenêtre (porte-fenêtre, velux, bois, PVC...) , de vitrage (double, simple), de sol (parquet massif, moquette...), de revêtement mural (peinture, crépis, papier peint...).

Paraphes :

**PIECE 1 :** \_\_\_\_\_

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

**PIECE 2 :** \_\_\_\_\_

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

Paraphes :

**PIECE 3 :**

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

**PIECE 4 :**

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

Paraphes :

**PIECE 5 :**

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

**PIECE 6 :**

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

Paraphes :

**PIECE 7 :**

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

**PIECE 8 :**

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

Paraphes :

## WC 1

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

## WC 2

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					

Autres commentaires

Paraphes :

## CUISINE

Élément	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaire
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres et volets)					
Plafond					
Sol					
Plinthes					
Murs					
Chauffage / tuyauterie					
Prises et interrupteurs					
Eclairage					
Rangement / placard					
Evier(s)					
Evacuations eau					
Plaques de cuisson					
Lave-vaisselle					
Réfrigérateur					
Hotte					
Plan de travail					
Four					

Autres commentaires

## AUTRES COMMENTAIRES GÉNÉRAUX ET AUTRES PIÈCES

Paraphes :

## SIGNATURE DES PARTIES

---

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_ exemplaires originaux,  
chaque partie reconnaissant en avoir reçu un.

### LE BAILLEUR

Renseigner le prénom, le nom ou la dénomination sociale,  
la mention « certifié exact » et signer :

### LE(S) LOCATAIRES(S)

Renseigner le prénom, le nom, la mention « certifié exact » et signer :

### OBSERVATIONS ET RESERVES EVENTUELLES DU LOCATAIRE

---

L'état des lieux peut être complété par le locataire dans les dix jours de la tenue de l'état des lieux d'entrée.

Le locataire peut aussi compléter l'état des lieux d'entrée avec l'état des éléments de chauffage pendant le premier mois de chauffe.

Paraphes :

## Annexe 3

# NOTICE

Le bâtiment a fait l'objet d'une réfection entière en 2023 avec changement de destination. Des travaux de réfection d'un ancien bureau de poste en un cabinet médical. L'aménagement intérieur comprend 3 bureaux de médecins et un bureau d'infirmiers I.D.E. et prend en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### ► Travaux effectués d'avril à octobre 2023 :

- Procédure de désamiantage, dépose et plan de retrait d'un ensemble menuisé et d'une fenêtre. Dépose des éléments extérieurs et démolitions complètes intérieures.
- La toiture terrasse est entièrement rénovée avec un nouveau complexe isolant + étanchéité + protection gravillons. Unification de l'acrotère avec suppression des décrochés. Les 2 pyrodômes sont changés en lieu et place des existants. Pour garantir la sécurité en toiture, un garde-corps en aluminium anodisé, permanent est installé.
- Réalisation branchement des eaux usées avec création nouveaux réseaux, extérieurs et intérieurs, séparatifs EU et EP.
- Reprise entière du revêtement des façades.
- Changement de toutes les menuiseries extérieures, portes, fenêtres, ensemble menuisé sur entrée, le tout en aluminium. A l'arrière 2 portes en acier.
- Pose de 3 rideaux métalliques motorisés sur entrée.
- Tous les blocs-portes neufs compris ensemble meuble banque accueil.
- Pose d'un revêtement de sol vinyle sur la surface entière du bâti.
- Mise en œuvre cloisonnement de distribution, contre cloisons de doublage des parois avec isolation thermique en laine de verre + laine de roche rapportée sous plancher dalle haute sur 1.20m.  
Cloisonnement en carreaux de terre cuite pour les 2 zones d'attente.  
Finition peinture sur tous les murs et portes.

- Installation électrique, armoire électrique, appareils d'éclairage, circuits prises de service et spécialisées, distribution VDI (TV, TEL, INFORMATIQUE).
- Installation des blocs autonomes d'éclairage de sécurité, extincteurs, alarme incendie, alarme anti-intrusion et consignes de sécurité.
- Plafonnement suspendu en dalles de fibres minérales dans tous les locaux à l'exception de la chaufferie.
- Alimentation en gaz du bâtiment, chaudière murale gaz à condensation, chauffage par radiateurs.
- Ventilation des locaux par une centrale de traitement d'air double flux.
- Plomberie sanitaire, réseau de distribution eau chaude sanitaire et eau froide. Pose de tous les appareils sanitaires, wc, lave-mains, kitchenette, création d'un local douche carrelé, meubles éviers porcelaine vitrifiée dans chaque bureau.

► Pas de travaux prévus les 3 prochaines années.

## Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 05-06 du 11/2/2006 mis à jour le 28/11/2017  
 Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune par arrêté 482  
 D.D.P.P.-2017

## Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
 prescrit  anticipé  approuvé  date | | |  
 1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
 inondations  autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN  
 2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés  
 oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N  
 prescrit  anticipé  approuvé  date | | |  
 1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
 inondations  autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN  
 2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés  
 oui  non

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
 prescrit  anticipé  approuvé  date | | |  
 3 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :  
 mouvement de terrain  autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM  
 4 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés  
 oui  non

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé  
 5 Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
 effet toxique  effet thermique  effet de surpression
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé  
 oui  non
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement  
 oui  non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription  
 6 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés  
 oui  non
- 6 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.  
 oui  non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en zone 1 très faible zone 2 faible zone 3 modérée zone 4 moyenne zone 5 forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Table with 6 columns and 10 rows of dots for document references.

vendeur / bailleur

Le maire, Pour le maire et par délégation, L'adjoint délégué,

Jean-Luc DEGRAIX

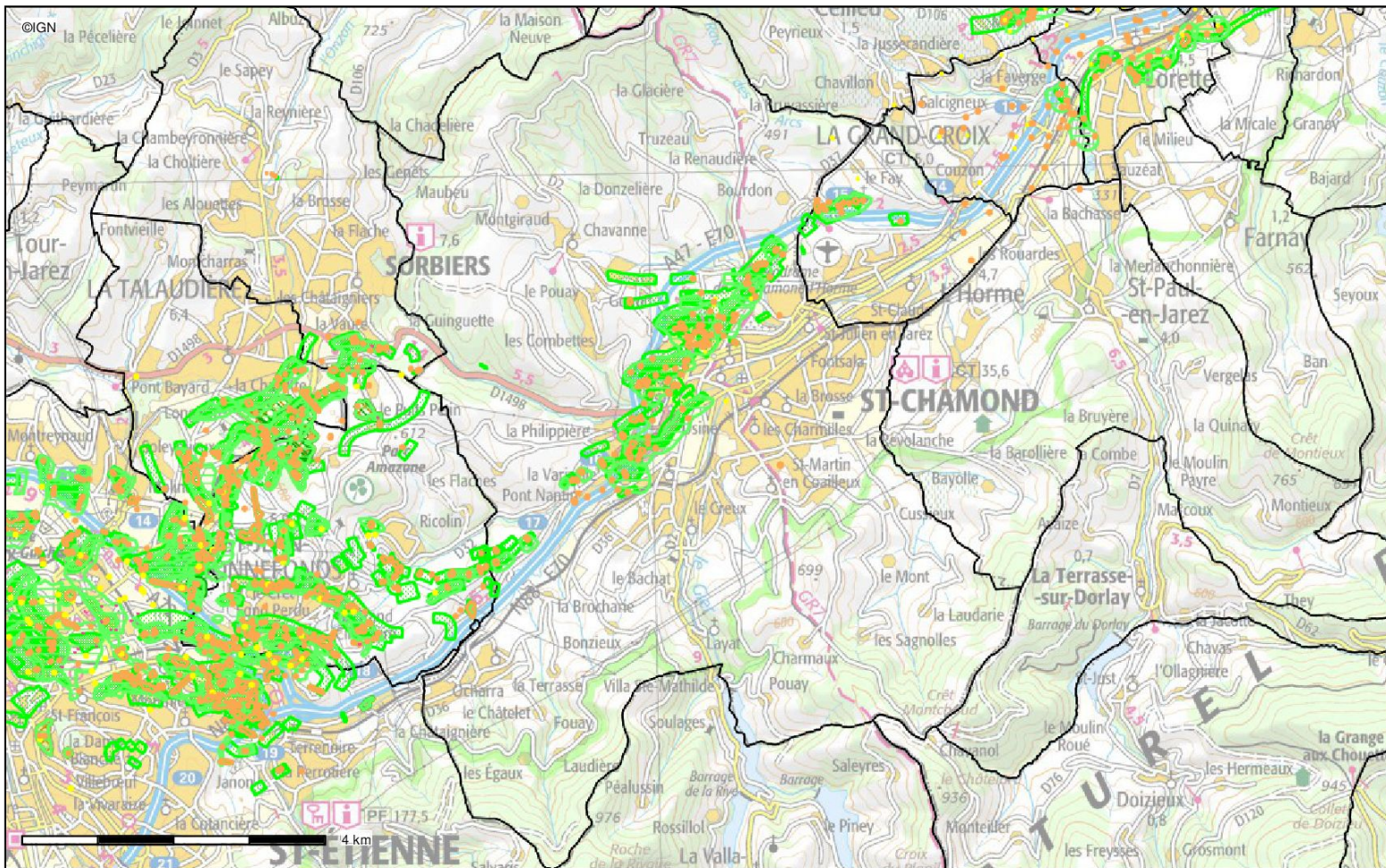
date / lieu

Saint-Chemond Le 7/11/2023

acquéreur / locataire

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols. pour en savoir plus... consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

## Aléas miniers de l'agglomération stéphanoise



## Description :

Secteurs d'aléas miniers selon l'étude GEODERIS 2011

Ce site n'a qu'une valeur informative. Toute information plus précise peut être obtenue auprès de la mairie de la commune concernée en ce qui concerne les cartes d'aléas ou les dossiers d'arrêt de travaux miniers Charbonnage de France ou auprès de la DREAL et / ou du BRGM pour toute autre demande.

Ces données ont été établies avec une échelle au 1/2000ème. Il n'est pas possible de se fier à une précision supérieure de positionnement de l'aléa.

Carte publiée par l'application CARTELIE  
 © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
 SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)

Envoyé en préfecture le 09/11/2023











Reçu en préfecture le 09/11/2023

Publié le

ID : 042-214202079-20231108-DEC20230115-AU

Conception : DDT 42

Date d'impression : 24-12-2014

-  Puits sans aléas
-  Effondrements localisés moyens travaux avérés sur puits
-  Effondrements localisés faibles travaux avérés sur puits
-  Effondrements localisés moyens travaux avérés
-  Tassements
-  Glissements
-  Effondrements localisés faibles travaux supposés
-  Effondrements localisés faibles travaux avérés
-  Echauffements terrils
-  Communes





PRÉFET DE LA LOIRE  
PRÉFET DU RÉGION

# PLAN DE PREVENTION D'INONDATION

Annexe 5ter

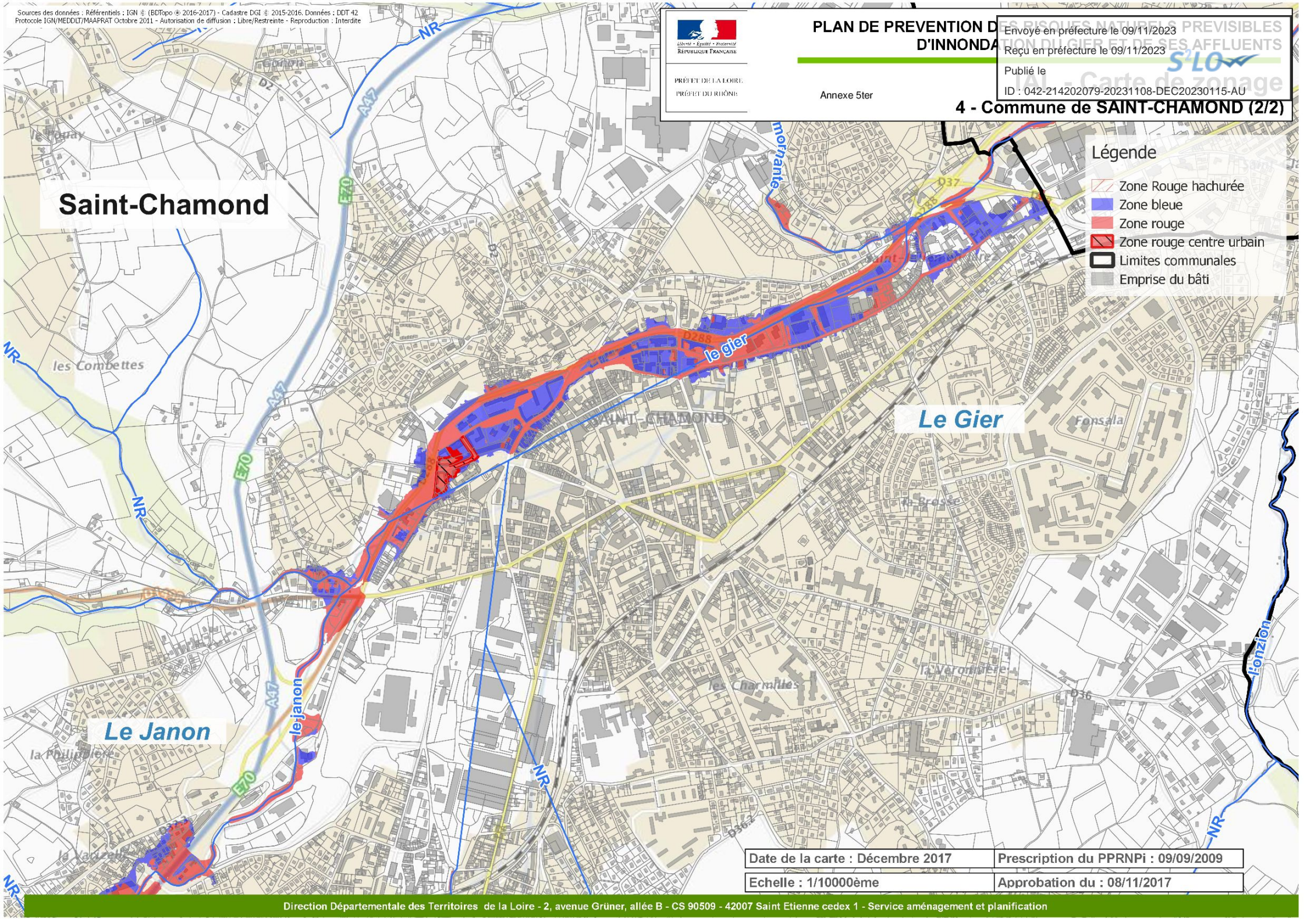
Envoyé en préfecture le 09/11/2023  
Reçu en préfecture le 09/11/2023  
Publié le  
ID : 042-214202079-20231108-DEC20230115-AU  
S'LO  
Carte de zonage

## 4 - Commune de SAINT-CHAMOND (2/2)

### Saint-Chamond

### Légende

- Zone Rouge hachurée
- Zone bleue
- Zone rouge
- Zone rouge centre urbain
- Limites communales
- Emprise du bâti



Date de la carte : Décembre 2017	Prescription du PPRN Pi : 09/09/2009
Echelle : 1/10000ème	Approbation du : 08/11/2017

**SAINT-CHAMOND**

**BAIL PROFESSIONNEL**

**POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL**

**Entre**

Entre la commune de Saint-Chamond représentée par son maire en exercice, monsieur Axel DUGUA, agissant en vertu de la décision du maire n°.....  
du ....., domicilié en cette qualité en Mairie, Avenue Antoine Pinay, CS 80148, 42403 SAINT-CHAMOND CEDEX, dénommée ci-après « Ville de Saint-Chamond » le bailleur, d'une part,

**Et**

La société civile de moyens « ABEILLES S.I. » représentée par les associés /gérants Madame Christiane THOMASSON, Madame Laurence FERRATON, Monsieur Kamel CHERIFI, Madame Catherine GAUDIN, Madame Salima BOUZIANI et Madame Ghislaine DURUPT dont le siège social est situé Immeuble le Provence, 21, rue du Jarez, 42400 Saint-Chamond (N° SIRET de la société : 390 170 736 R.C.S Saint-Etienne, immatriculée le 12/02/1993), dénommée le preneur, d'autre part,

**PREAMBULE**

La direction de la poste a décidé en 2021 de fermer son bureau de poste sur le quartier de Fonsala qui est classé en Quartier de veille active (QVA). La commune a souhaité maintenir ce service : une agence postale communale a pris place dans un autre équipement communal.

En parallèle, la commune avait été sollicitée par des professionnels de santé exerçant sur le quartier (dans des locaux vieillissant) et souhaitant se regrouper pour proposer également à de nouveaux praticiens de venir s'installer.

La commune a donc décidé d'accompagner ces professionnels en réaménageant les anciens locaux de la poste, qui sont propriété de la commune.

Le projet consiste à regrouper 1 médecin généraliste et 6 infirmières libérales dans un même lieu avec la possibilité d'accueillir deux médecins supplémentaires.

Ce lieu permettra une meilleure coordination entre les professionnels de santé, une pharmacie étant également sur la place ile de France.

Le projet des professionnels de santé est de mieux accompagner leur patientèle avec des soins coordonnés.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV**

Les parties se sont réunies avec la volonté commune de conclure un contrat de bail professionnel.

## **ARTICLE 1 – OBJET**

Par les présentes, la Ville donne à bail au preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble situé à Saint-Chamond.

## **ARTICLE 2 – DESIGNATION**

Le bailleur donne par les présentes au preneur qui accepte, une partie des locaux dépendant d'une copropriété située place d'Ile de France, figurant au plan cadastral rénové de la Ville de Saint-Chamond section 244 AD parcelle 836 pour une surface totale d'environ 209 mètres carrés, et faisant partie du domaine privé de la commune.

Cet établissement est classé ERP (Etablissement Recevant du Public) de type R de 5<sup>ème</sup> catégorie type W.

La désignation suit :

- Un local privatif de 17 m<sup>2</sup> (Local 1 – Annexe 1)
- Des locaux partagés : Accueil, espace de convivialité, salle d'attente, sanitaires

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

## **ARTICLE 3 - DUREE**

Le bail présent est consenti et accepté conformément à l'article 57 A, Alinéa 1<sup>er</sup>, 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 de sa signature. Le retour du bail signé est la condition pour l'entrée en jouissance des locaux.

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- 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.

## **ARTICLE 4 – DESTINATION**

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le preneur exercera dans les lieux loués une activité de « Cabinet infirmier ».

S'il souhaite exercer une autre activité ou une activité connexe dans les locaux loués, le preneur devra obtenir au préalable l'accord par écrit du bailleur.

#### **ARTICLE 5 – LOYER ET CHARGES – REGLEMENTS**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, charges comprises, de SEPT MILLE CINQ CENT QUARANTE-HUIT EUROS (7 548 €), SIX CENT VINGT-NEUF EUROS mensuel (629 €), que le preneur s'oblige à payer mensuellement au bailleur.

Toutes les sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, seront payées par émission d'un titre de recettes à terme échu émise par le bailleur.

Tous frais de recouvrement d'honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Absence de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le bailleur déclare qu'il n'agit pas en qualité d'assujetti à la TVA.

Le preneur déclare également que dans le cadre de son activité professionnelle médicale ou paramédicale il n'agit pas en qualité d'assujetti à la TVA.

En conséquence le présent bail ne sera pas assujetti à la TVA.

Les paiements auront lieu auprès du SGC (service de gestion comptable) Loire Sud, comptable de la ville, domicilié à Firminy, 14 rue de la Tour de Varan par chèque, espèces ou prélèvement. Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à intérêt moratoire à un taux annuel égal au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de cinq points.

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de SIX CENT VINGT-NEUF EUROS ( 629 €) correspondant à un mois du loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable (chèque du preneur à l'ordre du Trésor Public).

#### **ARTICLE 6 - INDEXATION- REVISION**

L'indexation (clause d'échelle mobile) interviendra tous les 3 ans et sera appliquée au loyer dû à compter de la date de départ du bail, en tenant compte du dernier indice trimestriel national des loyers des activités tertiaires publié par l'institut national de la statistique et des études économiques. Il est précisé que le montant du loyer de base ci-dessus fixé correspond à l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2023 soit 130,64.

#### **ARTICLE 7 - ETAT DE LIVRAISON**

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance (état des lieux en annexe 2 (liste des matériels compris – banque d'accueil) + liste des travaux effectués par le bailleur en annexe 3). Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, un état des lieux.

#### **ARTICLE 8 – ENTRETIEN**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien de sa partie privative. Il devra notamment faire entretenir et remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à usage personnel, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

En ce qui concerne les parties communes, les frais d'entretien seront supportés par l'ensemble des locataires.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, le preneur en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par le bailleur, il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

A l'expiration du bail, le preneur rendra le local en bon état de réparation et d'entretien.

#### **ARTICLE 9 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE**

Le preneur souffrira pendant toute la durée du présent bail, l'exécution dans le local ou dans l'immeuble dont il dépend, tous travaux de reconstruction ou de réparation jugés nécessaire par le bailleur.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier, dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

#### **ARTICLE 10 - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction ni aucun changement, distribution, cloisonnement, percement d'ouverture si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

#### **ARTICLE 11 - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

#### **ARTICLE 12 – ASSURANCES**

Le preneur aura l'obligation de s'assurer contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, et s'il ya lieu contre les risques locatifs spécifiques à son activité, pendant toute la durée du présent bail, auprès d'un compagnie notoirement solvable.

La police d'assurance devra couvrir la reconstruction de l'immeuble, tous les aménagements apportés par le preneur au local, le mobilier, les marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs éventuels et en particulier les pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle du fonds de commerce, les recours de voisins et également la responsabilité civile envers tous tiers.

Le preneur devra le cas échéant prendre à sa charge toutes les surprimes liées à son activités ou aux produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du bailleur et/ou des autres locataires et voisins.

La police d'assurance devra comporter une renonciation par la compagnie à tous recours contre le bailleur, ses mandataires ainsi que leurs assureurs, en cas de vol, cambriolage ou actes délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux et pour la part des dégâts et dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur devra s'acquitter des primes ou cotisations d'assurances et devra justifier de cete assurance et de l'acquit des primes et cotisations au bailleur sur simple demande de celui-ci et au moins une fois l'an, à la date anniversaire du présent bail.

Le preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrai au local, dans les deux jours aux compagnies d'assurances intéressées et au bailleur.

#### **ARTICLE 13 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES**

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

#### **ARTICLE 14 - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

#### **ARTICLE 15 - VISITE DES LIEUX**

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les 3 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur, il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

#### **ARTICLE 16 – GARDIENNAGE**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses propres locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

#### **ARTICLE 17 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties en vertu de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### **ARTICLE 18 - INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS**

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

#### **ARTICLE 19 - RESTITUTION DES LOCAUX**

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

#### **ARTICLE 20 – TOLERANCE**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

#### **ARTICLE 21 - CESSION, SOUS –LOCATION**

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire sauf en cas d'absence du preneur pour cause de maladie, congés, formation.

- de sous louer en tout ou en partie sauf en cas d'absence du preneur pour cause de maladie, congés, formation.

- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution de conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

#### **ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou l'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble et exécutoire par provision, nonobstant appel.

#### **ARTICLE 23 – SUBSTITUTION**

Le bailleur se réserve le droit de se substituer ou de mandater toute personne de son choix, pour la gestion et l'accomplissement de tout acte nécessaire à la gestion des immeubles et ce, sans que le preneur soit fondé à contester la décision et le choix du bailleur.

Le preneur sera tenu informé par le bailleur de toute décision en ce sens, par écrit, ainsi que les pouvoirs confiés à la personne que le bailleur s'est substituée ou qu'il a mandatée.

#### **ARTICLE 24 - DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

Le présent bail n'est soumis à enregistrement que si le preneur le désire et, en ce cas, à ses frais.

#### **ARTICLE 25 – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

**ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile de son siège social.

Fait à ..... le.....en 3 exemplaires originaux

Les preneurs, <sup>123</sup>

Madame Christiane THOMASSON

Madame Laurence FERRATON

Monsieur Kamel CHERIFI

Madame Catherine GAUDIN

Madame Salima BOUZIANI

Madame Ghislaine DURUPT

Le bailleur,

Le maire,

Axel DUGUA

---

1 Inscrire Nom, Prénom, Qualité

2 Parapher chaque page

3 Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

Envoyé en préfecture le 09/11/2023

Reçu en préfecture le 09/11/2023

Publié le



ID : 042-214202079-20231108-DEC20230115-AU