

République Française

MAIRIE DE GRANS

(Bouches-du-Rhône)

Arrondissement d'Istres

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

### N° 2026/114

Approbation d'un bail professionnel, propriété bâtie cadastrée AT n° 162 située 1 Bis rue de l'Enclos, avec une ostéopathe

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

### Séance du 15 juin 2026

L'an deux mille vingt-six et le quinze juin à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en Salle d'Honneur Germaine Richier de la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Philippe LEANDRI, Maire**.

**Présents** : R. ANSILLON - D. AUBERT - N. BARDIN - F. BERTORELLO - AC. BIERRIEN - D. BUSELLI - E. CADET - R. CARTA - J. GIRARD - C. HUGUES - J-C. LAURENS - T. MARTIN -D. MIACHON - V. OLIVE - G. RAYNAUD-BREMOND - C. RUIZ - R. SAURIN--DEVASSY - V. TIQUET - V. TRICON - P. VIDAL

**Procurations** : V. APPOLONIE à R. ANSILLON - F. ARNAUD à N. BARDIN - M. GRASSI à F. BERTORELLO - M. PERONNET à AC. BIERRIEN - I. TEISSIER à D. BUSELLI - N. REVERTER à R. CARTA - G. VALVASON-SERODINE à E. CADET - L. VIARDOT-AMOURIC à J. GIRARD

**Date de la convocation** : Mardi 9 juin 2026

**Secrétaire de Séance** : Julien GIRARD

Le rapporteur rappelle à l'Assemblée que la Commune a aménagé une Maison Médicale, située 1 Bis rue de l'Enclos, sur la parcelle cadastrée AT n° 162, permettant l'implantation de médecins de ville ainsi que d'autres professionnels de santé et de rendre accessible un espace para médical.

Le rapporteur informe qu'un local de 28,68 m<sup>2</sup> au 2ème étage, est actuellement disponible à la location.

Afin de répondre à un besoin exprimé par une ostéopathe, il convient de conclure un bail de location avec cette dernière.

Ce bail de location serait conclu pour une durée de 6 ans, et commencerait à courir le 17 août 2026 moyennant une location mensuelle de 595 euros hors charges et un montant mensuel de provision sur charge de 50 € conformément à la liste établie dans le bail. Le montant de provisions des charges sera revu chaque année au mois de décembre afin de l'adapter aux charges réelles payées par la Commune.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 et L 2122-21,

Vu le projet de contrat de bail professionnel,

Considérant la volonté de procéder à la location du local ci-dessus référencé avec une ostéopathe, aux conditions de prix et autres prévues au projet de bail, il convient de conclure un bail professionnel,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, l'exposé du rapporteur entendu,

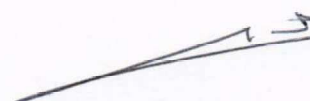
- ☞ Décide de conclure un bail professionnel, d'une durée de 6 ans, pour un local de 28,68 m<sup>2</sup>, sis au 1 Bis rue de l'Enclos, 2ème étage, avec une ostéopathe, à compter du 17 août 2026.
- ☞ Fixe le prix mensuel du loyer à 595 € Hors Charges.
- ☞ Fixe le montant mensuel de la provision sur charges à 50 €.
- ☞ Autorise Monsieur Le Maire à mettre en recouvrement le montant des recettes liées à la location.
- ☞ Autorise Monsieur Le Maire ou son représentant dûment habilité à signer la présente délibération ainsi que toutes pièces utiles afin de mener à bien cette affaire.

Conformément à l'article R421-1 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MARSEILLE, sis 31 rue Jean François Leca - 13002 MARSEILLE (tél. : 04.91.13.48.13 / Courriel : greffe.ta-marseille@juradm.fr) dans un délai de deux (02) mois à compter de sa publication. Un recours administratif est également possible auprès de l'autorité du présent acte dans le délai de deux (02) mois à compter de sa publication.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (02) mois suivant la notification de la décision de rejet express du recours administratif ou à compter de la date d'expiration du délai de réponse de deux mois dont disposait l'autorité signataire, en cas de rejet implicite dudit recours. Toute saisine du Tribunal Administratif de MARSEILLE peut s'opérer par voie postale, soit par voie électronique à partir de l'application internet « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures : <http://www.telerecours.fr>

Fait en séance, les jour, mois et an susdits,  
ont signé au registre les membres présents,  
Le Maire, Philippe LEANDRI

Le secrétaire de séance,  
Julien GIRARD



Envoyé en préfecture le 17/06/2026

Reçu en préfecture le 17/06/2026

Publié le 17/06/26



ID : 013-211300447-20260615-DEL\_2026\_114-DE



## **BAIL PROFESSIONNEL**



**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

- **La Mairie de GRANS** , représentée par son Maire en exercice **Monsieur Philippe LEANDRI**  
**Située Bd Victor Jauffret 13450 GRANS**

**Ci-après désignée le « Bailleur »  
D'une part,**

**ET**

Madame CROUZET Fanny (+ prénoms + nom épouse ?), née le            à            , de nationalité française, ostéopathe, mariée le par l'officier d'état civil de            à Monsieur demeurant            , / Célibataire

**Ci-après désignée le « Preneur »  
D'autre part,**

**Ensemble ci-après dénommées collectivement les « Parties » et, individuellement, une « Partie ».**

## **Article 1. Objet du contrat**

Le Bailleur donne à bail, à titre professionnel, au Preneur, qui accepte, les Locaux dont la désignation suit.

Le présent bail professionnel sera régi par les dispositions d'ordre public de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les Parties et ci-dessous rapportées.

## **Article 2. Désignation des locaux loués**

Le Bailleur donne à bail, conformément aux dispositions visées ci-avant, au Preneur qui accepte, les Locaux dont il est propriétaire, situés au 1 bis Rue de l'Enclos 13450 GRANS dont la désignation figure ci-après :

- 1 bureau désigné sur le plan 2<sup>ème</sup> étage Salle n° 3 d'une superficie approximative de 28.68 m<sup>2</sup>

La jouissance de parties communes aux autres locataires constitué au deuxième étage de WC publics mixtes, WC privés, salle d'attente, salle de ménage, dégagement, et sur la mezzanine d'environ 51,93 m<sup>2</sup> d'une salle de réunion ,local WC, douche et local ménage.

Les Locaux dépendent d'un immeuble collectif.

Le Preneur devra respecter l'ensemble des conditions d'occupation définies dans le règlement intérieur, le tout opposable au Preneur, dont une copie dudit règlement lui sera communiquée dès qu'il aura été établi par le Bailleur.

Il est précisé que les Parties déclarent se référer à la connaissance des lieux tels qu'ils existent.

Tels que lesdits Locaux existent sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve en vue des présentes dès avant ce jour.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux donnés à bail forment un tout indivisible.

## **Article 3. Destination des locaux loués**

Les Locaux loués sont exclusivement destinés à l'activité de professions médicales ou paramédicales.

Les Locaux loués ne pourront être utilisés, même partiellement ou de façon temporaire, à toutes autres activités, ni même à l'usage d'habitation.

En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas modifier la destination des Locaux loués sans autorisation du Bailleur.

Il est précisé qu'il est imposé au Preneur d'exercer exclusivement dans les lieux l'activité de professions médicales ou para médicales.

Il est précisé que le bailleur se réserve la possibilité de louer des locaux à d'autres preneurs exerçant la même activité sans que le preneur puisse revendiquer une quelconque exclusivité.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'utilisation des biens loués en vue de l'exercice de son activité. Le Bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Ces autorisations étant obtenues, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause le présent bail, spécialement la destination des lieux. Toute infraction entraînera la résiliation du bail sans préjudice du paiement de dommages et intérêts.

Enfin, les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants.

#### **Article 4. Etat des lieux**

L'état des lieux a été effectué le XX XX XXXX contradictoirement en présence des Parties et est annexé au présent bail (**Annexe 2**). Cet état des lieux sera suivi de la remise des clés au preneur.

Le Preneur prend les Locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de la date de prise d'effet du présent bail, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de remise en état ou de réparation de quelque nature que ce soit et pour quelque cause que ce soit, ni lui faire aucune réclamation et s'interdit tout recours contre lui.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le Preneur, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties après rendez-vous pris avec le Bailleur huit (8) jours à l'avance, à des heures ouvrables.

#### **Article 5. Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **six (6) années entières et successives** commençant à courir à compter de 17 août 2026 pour se terminer le 17 août 2032.

Les Parties conviennent expressément que, nonobstant la faculté du Preneur de résilier le présent bail à tout moment, ce dernier s'engage à occuper les Locaux. Si le preneur veut dénoncer le bail dans les deux années qui suivent la signature de celui-ci, il s'engage à trouver et à proposer au bailleur un remplaçant exerçant des fonctions médicales ou paramédicales.

#### **Article 6. Expiration du bail - Reconduction**

A l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par l'un ou l'autre du Bailleur ou du Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 5 des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

#### **Article 7. Congé**

Les congés délivrés tant par le Bailleur que par le Preneur devront être notifiés au moins six (6) mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Le délai de six (6) mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile.

Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six (6) mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au locataire.

En cas de congé notifié par le Preneur, celui-ci sera redevable du loyer concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre Preneur en accord avec le Bailleur.

À l'expiration du délai de préavis, le Preneur sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée et il devra restituer les lieux selon les prescriptions de l'article 9 ci-après.

## **Article 8. Charges et conditions du bail**

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir.

### **8.1 - Loyer – Indexation annuelle du loyer**

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 595 € **HT**, payable mensuellement.

Les Parties décident d'un commun accord, que le loyer versé au Bailleur ne sera pas assujetti à la TVA.

Si le Bailleur venait à être soumis à la TVA, il est expressément convenu entre les Parties que le Preneur serait tenu de lui rembourser le montant de la TVA, le loyer ci-dessus stipulé étant alors un loyer stipulé hors taxes.

Le loyer est payable au siège du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le premier paiement devra intervenir le 1<sup>er</sup> septembre 2026.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail et pour la première fois le 1<sup>er</sup> septembre 2027 en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, l'indice de base étant le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail.

Il est rappelé que l'indice national des loyers des activités tertiaire retenu est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2025, soit 137,21.

Le réajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

En cas de retard dans la publication d'un indice, le Preneur sera tenu de payer, à titre provisoire, un loyer égal à celui du trimestre précédent et un ajustement devra intervenir dès cette publication.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice choisi, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le juge des loyers saisi par la partie la plus diligente.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit les sommes telles que prévues à l'article 12 du présent bail.

## **8.2 – Charges – Provision pour charges**

En sus du loyer le preneur acquittera une somme mensuelle de 50 € à titre de provision sur charges.

Une régularisation interviendra en fin d'année.

Les charges locatives sont les suivantes :

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères  
Eau  
Electricité

En outre, le Preneur remboursera également au Bailleur tous impôts ou taxes, actuels ou à venir, relatifs à la propriété, tels que la taxe sur les bureaux ou la taxe sur les commerces et les entrepôts ou encore la contribution sur les revenus locatifs s'il y a lieu.

Ces charges seront divisées par le nombre de lots occupés à l'étage.

Il est précisé que l'entretien des parties communes restera à la charge des occupants de l'étage concerné.

Ils feront ainsi leur affaire personnelle de cet entretien.

Le Preneur supportera seul les charges, taxes, impôts et prestations mises à sa charge par la loi.

Il est précisé que quelles que soient les modifications subies par les postes de charges au cours du bail, le Preneur sera tenu de la dépense correspondante.

Le Preneur acquittera, en outre, ses impôts personnels : la contribution foncière économique, contribution économique territoriale, et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

## **8.3 – Occupation - Jouissance**

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer au Preneur la jouissance paisible des Locaux loués ;

- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Remettre gratuitement une quittance au Preneur lorsqu'il en fait la demande ;

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter l'immeuble loué ou ses équipements, le sol, ou le sous-sol.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les Locaux loués conformément à la destination prévue à l'article 3 ci-dessus et à ne pas modifier cette destination ;
- Respecter le règlement intérieur ;
- Se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc ;
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ;
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, 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 le logement ;
- Exercer dans les lieux loués son activité de façon continue ;
- Il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit ;
- Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité ;
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail ;
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Preneur devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable ;
- De satisfaire à toutes les charges de la ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet ;
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse ;
- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant ;
- Faire son affaire personnelle de l'adaptation des locaux aux normes d'origine légale ou réglementaire qui régissent son activité et à leur évolution ;
- Faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.

## **PLAQUES :**

Le PRENEUR est autorisé à apposer en façade de l'immeuble sur l'emplacement destiné à cet effet toutes plaques professionnelles qu'il avisera sauf à respecter la réglementation administrative et professionnelle et plus généralement leur déontologie.

En cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, que le départ du PRENEUR soit volontaire ou non, celui-ci sera autorisé à apposer en façade du dit immeuble une plaque signalant à la clientèle son changement d'adresse et ce, pendant une durée d'un an à compter du départ professionnel.

### **8.4 – Entretien – Réparation- Travaux - Aménagements**

#### **8.4.1. Obligations du Preneur**

Le Preneur prendra les Locaux dans leur état au jour de signature des présentes, étant précisé qu'il s'agit de locaux neufs

La charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera, pendant tout le cours du présent bail, exclusivement supportée par le ou les propriétaires.

En cas de modification des normes en cours de bail la mise en conformité sera à la charge du preneur.

Le preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privé.

Le Preneur devra

- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués ;
- assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation contre le Bailleur pour cause d'humidité ou de dégât des eaux quelle qu'en soit l'origine, même pluviale, mais devra faire intervenir les assurances.

Le Preneur souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires, et ce conformément aux stipulations de l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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 deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun changement de distribution.

De même, le Locataire ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le Preneur.

En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le Bailleur pourra exiger, aux frais du Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité et à toute réclamation d'indemnité ou diminution de loyer, soit en cas d'interruption dans le fonctionnement des installations d'eau, de gaz ou d'électricité, et de quelque service que ce soit et quelle qu'en soit la cause, soit en cas de non fourniture totale ou partielle de prestation par un fait indépendant de la volonté du bailleur.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

De même, le Preneur renonce à tout recours en responsabilité et à toute réclamation d'indemnité ou diminution de loyer, en cas de nuisances sonores et / ou autres désagréments résultant de la préparation ainsi que de la réalisation des travaux d'aménagement de structure et de rénovation entrepris dans l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux objets des présentes.

Par ailleurs, le Preneur renonce à tout recours en responsabilité et à toute réclamation d'indemnité ou diminution de loyer, en cas d'intervention du Bailleur, ainsi que des sous-traitants et/ou partenaires privilégiés de ce dernier, dans les locaux pour y effectuer des travaux de renforcement ou de modification de structure, passage de réseaux ou tout autre type de travaux nécessaires à la rénovation et / ou l'entretien de l'ensemble immobilier.

Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter ou faire visiter les locaux chaque fois que cela sera nécessaire pour leur entretien, leur réparation et la sécurité de l'ensemble. Le Bailleur

pourra également en vue de la vente ou de la relocation des locaux les faire visiter chaque jour ouvrable durant 4 heures qui seront fixées d'accord commun entre les Parties.

#### **8.4.2. Obligations du Bailleur**

Le Bailleur aura à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil. Toutes les autres réparations, relevant de l'article 605 du Code civil, et telles que définies dans l'article 8.4.1 du présent bail, sont à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le Preneur comme le Bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des Parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

#### **8.5 – Cession – Sous location – Transmission universelle du Patrimoine - Fusion**

Le Preneur s'engage à occuper personnellement et continuellement les lieux loués.

Le Preneur ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit au présent bail sauf à son successeur dans son activité à la condition d'en informer le bailleur 1 mois avant et d'être à jour des loyers et charges.

Le Preneur ne pourra, en aucun cas et sous quelque forme que ce soit, sous-louer, mettre à la disposition d'un tiers, même à titre gratuit, tout ou partie des biens loués.

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le bailleur s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires et à se munir d'extincteurs ainsi que de tout matériel indispensable afin de se prémunir contre les incendies. Lesdits extincteurs et matériel de protection devront être contrôlés et révisés régulièrement, à ses frais, conformément à la loi en vigueur.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer dès qu'il en aura connaissance à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Si la profession exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur – notamment en cas de vol commis dans les locaux loués objet du présent bail, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnités de part et d'autre et sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

Le Bailleur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques découlant de sa qualité de propriétaire de l'immeuble.

Le Bailleur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Preneur, et tous mandataires du Preneur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour l'ensemble des risques couverts par sa police d'assurance dont il s'engage à transmettre une copie au Preneur dans les 15 jours de la signature des présentes.

### **8.6 – Priorité d'achat du locataire**

**L**e bailleur s'engage en cas de vente des locaux loués à informer le locataire de sa décision ainsi que des conditions de la vente et à lui réserver la priorité.

Le locataire aura un délai de 3 mois pour lever l'option d'achat à compter de la notification de la décision de vente

A défaut de réponse dans le délai le locataire sera réputé y avoir renoncé

### **Article 9. Visite des lieux**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les biens loués en dehors des heures d'ouverture du Preneur pour s'assurer de leur état. Il devra en avvertir le Preneur au moins 48 heures à l'avance.

En cas de résiliation ou à la fin du bail, le Preneur devra laisser visiter les biens loués par le candidat à la location ou à l'acquisition, au cours des six mois précédant la date effective du départ du Preneur, en dehors des heures d'ouverture de ce dernier, sous réserve qu'il soit averti au moins 48 heures à l'avance.

Le Bailleur aura le droit, pendant la même période, d'apposer des écriteaux ou affiches pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre, à la condition de ne pas troubler l'exercice de l'activité du Preneur.

L'accès des biens loués devra toujours être libre pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage ainsi que pour les visites de sécurité.

### **Article 10. Restitution des lieux**

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le Bailleur, d'une procédure en résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Juge territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Si le Preneur ne réalise pas les réparations dans ce délai, s'il ne répond pas à la convocation du Bailleur ou se refuse à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant de ces réparations par son architecte et le Preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée "prorata temporis", pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

## **Article 11. Dépôt de garantie**

Le dépôt de garanties est fixé à deux (2) mois de loyer, soit 1 190 €.

Ce dépôt de garantie sera révisable dans les mêmes conditions que le loyer de manière à ce qu'il corresponde toujours à deux mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie qui ne sera pas productif d'intérêts sera remboursé au Preneur, en fin de bail, après déménagement, remise des clés et établissement d'un état de remise des lieux sous déduction des sommes dont il pourrait être Débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci serait rendu responsable pour le Preneur à quelque titre que ce soit.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

## **Article 12. Clause résolutoire - Clause pénale**

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement de deux mois de loyer à son échéance ou à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans autre formalité judiciaire. Le Bailleur pourra obtenir l'expulsion des biens loués par simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal Judiciaire sans préjudice de l'exercice de toute autre action qu'il pourra juger utile.

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de trois pour cent (3 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers payés d'avance restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Si dans ce cas, le Preneur se refuse à quitter les lieux loués pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation calculée au prorata de son occupation sur la base du loyer mensuel en cours majoré de 3 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## **Article 13. Environnement**

### **13.1. Matériaux dangereux**

Si des contrôles périodiques ou travaux complémentaires liés aux matériaux installés dans les Locaux loués étaient rendus nécessaires dans l'avenir, le Bailleur y procéderait à ses frais.

Le Preneur s'engage à prendre les mesures éventuellement nécessaires en cas de réalisation de travaux, après avoir procédé aux repérages qui pourraient être prescrits par la réglementation alors en vigueur.

Il devra en tenir le Bailleur rigoureusement informé.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, et à la protection de l'environnement seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

### **13.2. Pollution**

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Si ses activités devaient le conduire à utiliser des produits présentant un danger à ce titre, il s'engage à prendre toutes dispositions pour que leur stockage, leur utilisation, leur enlèvement, etc., se fassent sans atteinte sur l'environnement.

Dans l'hypothèse où nonobstant les précautions prises, les activités du Preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supporterait toutes les conséquences en résultant sur les Locaux loués, le voisinage, etc.... Lors de son départ, il supporterait le coût d'assainissement du terrain et des Locaux loués et prendra en charge tous les travaux de remise en état prescrits par l'Administration, en application de la réglementation relative aux installations classées.

D'une manière générale, il garantirait le Bailleur de toutes les réclamations en résultant.

### **13.3. Enlèvement des déchets**

Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, la réglementation de la ville et les consignes et l'organisation mises en place par le Bailleur, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet et s'engageant à respecter les consignes de tri sélectif si celui-ci est mis en place.

## **Article 14. Diagnostics techniques**

### **14.1. Etat des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)**

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé au présent bail (**Annexe 3**).

Le Preneur reconnaît en avoir pleinement et entière connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Bailleur déclare que le local donné à bail n'a jamais été concerné par une procédure d'indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle et technologique.

### **14.2. Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Énergétique des Locaux objets des présentes est annexé au présent bail (**Annexe 4**).

### **14.3. Réglementation sur l'amiante**

Chacune des Parties reconnaît être pleinement informée et avoir pris connaissance par elle-même des dispositions du Code de la santé publique imposant au Bailleur de Locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante.

L'immeuble état construit après 1997 il n'y a pas lieu à diagnostic

### **14.4. Installations d'électricité et de gaz**

Le bailleur n'est tenu à un pronostic d'électricité et de gaz, l'installation ne datant pas de plus de 15ans.

### **14.5. Lutte contre les termites**

Le Bailleur déclare n'avoir pas à ce jour effectué de déclaration à la Mairie quant à la présence de termites dans l'immeuble.

### **14.6. Protection de l'environnement**

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.

Le Preneur 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.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Preneur ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des Locaux.

**Article 15. Tolérances**

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelle qu'en aurait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification, ni suppression de ces conditions et usages.

**Article 16. Lois et usages locaux**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les Parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

**Article 17. Significations**

De convention expresse entre les Parties, toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur et à son domicile.

**Article 18. Dispositions générales**

Le présent bail ne peut être modifié ou amendé, sauf par écrit et avec la signature des Parties.

Aucune renonciation au bénéfice d'une déclaration, attestation, garantie ou condition ne sera effective sans une déclaration écrite, non équivoque et signée par la Partie qui renonce.

Dans le cas où une ou plusieurs stipulations du présent bail seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres stipulations des présentes n'en seraient aucunement affectées ou atteintes. Dans ce cas, les Parties s'engagent à remplacer la stipulation ainsi rendue inefficace de manière à prévoir une nouvelle stipulation conforme aux exigences légales.

**Article 19. Frais et honoraires**

Tous les honoraires, frais et droits relatifs aux présentes, seront à la charge exclusive du Bailleur qui s'y oblige.

**Article 20. Droit applicable et attribution de compétence**

Les présentes sont soumises au droit français.

Tous les différends à naître du présent bail, quels qu'ils soient, seront soumis, de la volonté des Parties, à la compétence du Tribunal du lieu de situation de l'immeuble loué.

**Article 21. Élection de domicile**

Aux fins d'exécution des présentes, chaque Partie fait élection de domicile à son siège social désigné en tête des présentes.

**Article 22. Annexes**

Sont annexés aux présentes :

1. Plan des lieux
2. Etat des lieux d'entrée ;
3. ERNMT ;
4. Diagnostic de performance énergétique ;

Fait à GRANS  
En trois exemplaires originaux.

**Pour le Bailleur :**

Le Maire, Philappel LEANDRI	
-----------------------------	--

**Pour le Preneur :**

--	--