

CONTRAT DE BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE :

La **Collectivité Territoriale de Guyane** représentée par son président, Monsieur Gabriel SERVILLE

Ci-après dénommé « le bailleur », d'une part ;

ET

- le Docteur, qualifié en, inscrit au tableau de l'Ordre des médecins de Guyane sous le numéro Et sous le numéro RPPS :

Ci-après dénommé « le preneur » d'autre part ;

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

La Collectivité territoriale de Guyane met à disposition au preneur les locaux ci-après désignés pour y exercer la profession de médecin.

Etant destiné à un usage exclusivement professionnel, le bail sera régi, en ce qui concerne sa durée et sa reconduction éventuelle, par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi n°2008-776 du 04 août 2008 et, pour le surplus, par les stipulations du présent contrat.

Article 1 : Désignation du bien loué

Les locaux sont situés au 15 rue Ernest CAVELAND 97300 Cayenne.

Le preneur aura à sa disposition un espace médical complètement aménagé comme suit :

- Une salle d'attente de 26,65m² dotée d'un cabinet de toilette accessible PMR
- Une salle de consultation de 16,93m² équipée d'un plan de travail et d'un évier
- Deux cabinets de toilette accessible PMR de 2 et 3,8m²
- Un espace de pratique de 23,96m² doté de deux échographes, un appareil de traitement par onde de choc et un appareil de test isocinétique

Le preneur déclare bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités. Il déclare également que la collectivité territoriale de Guyane lui a communiqué lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement d'utilisation 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 exclusivement à l'exercice de la profession de médecin, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

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

Article 2 : Durée du bail

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 6 ans à compter dupour se terminer le

2.1. Tacite reconduction

À l'arrivée du terme et à défaut de congé, donné par l'une ou l'autre des parties, dans les formes prévues ci-après et au moins six mois avant ce terme, le présent bail sera reconduit tacitement pour la même période que la durée initiale.

2.2. Résiliation du bail

Le preneur, pour qui la spécialisation en médecine du sport serait financée par la Collectivité Territoriale de Guyane, s'engage à ne pas résilier le présent bail avant un délai minimum de trois (3) ans. En cas de résiliation anticipée avant ce terme, le preneur s'engage à rembourser à la Collectivité Territoriale de Guyane le montant de la formation financée, au prorata du temps restant sur les trois années d'engagement.

Passé ce délai, le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice :

- par le locataire à tout moment, en respectant un préavis de six mois ;
- par le bailleur à l'expiration du contrat en prévenant le locataire six mois à l'avance.

Si le congé est fait par lettre recommandée avec accusé de réception, c'est la date portée sur l'accusé de réception qui constitue la date de réception et fait courir le délai de six mois (article 669 du Code de procédure civile).

Article 3 : Montant du loyer

Le présent contrat de bail est consenti et accepté à titre gracieux. Aucun loyer, ni aucune charge locative ne seront exigés du preneur pour l'utilisation des locaux et équipements mis à disposition. Cette mise à disposition gratuite est effectuée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par la Collectivité Territoriale de Guyane, visant à renforcer et structurer l'accompagnement médical des sportifs sur le territoire.

Le preneur reconnaît que cette gratuité ne lui confère aucun droit de propriété ni de jouissance illimitée, et qu'elle prend fin au terme du présent contrat ou en cas de résiliation anticipée conformément aux conditions prévues à l'article 2.2.

3.1. Révision du loyer

Sans objet, la mise à disposition étant effectuée à titre gracieux.

3.2. Charges

Aucune charge ne sera demandée au preneur.

3.3. Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est exigé du preneur, la mise à disposition étant consentie à titre gracieux.

Article 4 : Diagnostics

4.1 Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 ainsi qu'aux articles R.125-23 et suivants du code de l'environnement, lorsque l'immeuble dont dépendent les locaux objets du présent bail est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, le Bailleur en informe le preneur.

De même, en application des articles L.125-2 du code des assurances, lorsque l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, le Bailleur en informe le Preneur.

Le dossier doit être tenu par le propriétaire à la disposition du locataire et établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location.

4.2 Amiante

Conformément aux dispositions de l'article R1334-29-5 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini aux articles R.1334-26 et suivants du code de la santé publique, la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit code étant tenu par le propriétaire à la disposition du locataire.

Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

4.3 Constat de risque d'exposition au plomb

Lorsque l'immeuble a été construit après le 1er janvier 1949, il n'y a pas lieu d'annexer au contrat un état du risque d'exposition au plomb, ni d'en communiquer un au locataire lors du renouvellement du bail.

Lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949 (pour les contrats de location conclus après le 12 août 2008), un constat de risque d'exposition au plomb de la partie des locaux affectée à l'habitation est annexé au présent contrat. Il est établi conformément aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

4.4 Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'Habitation, il est communiqué au preneur le diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

Article 5 : Conditions d'occupation du bien loué

5.1 Etat des lieux

Un état des lieux sera établi en présence de chacune des parties ou de leurs représentants habilités lors de la remise des clés au preneur et sera annexé au présent contrat.

De même, en fin de contrat, lors de la restitution des clés au propriétaire, un état des lieux de sortie sera dressé dans les mêmes conditions entre les parties.

À défaut d'établissement de l'état des lieux d'entrée, le locataire sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

5.2 Obligations du preneur

Le preneur s'engage à :

- Assurer son remplacement pour toute absence dépassant quinze (15) jours, quelle qu'en soit la raison, dans le respect des dispositions déontologiques applicables.
- User paisiblement des locaux et équipements mis à dispositions 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 aient 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 2e et 3e alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
- 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.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble ; se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur, en vertu des décisions d'assemblées plénières ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- 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.
- Laisser visiter les lieux loués, dans le respect du secret professionnel, et en tout état de cause sans perturber les consultations :
 - 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 ;
 - En vue de la vente ou de la location, deux heures par jours ouvrés, par accord entre les parties et à défaut d'accord entre 17 heures et 19 heures, sauf les dimanches et jours fériés.

5.3 Obligations du bailleur

Conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur s'engage à :

- Délivrer au preneur la chose louée ;
- Entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- En faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

Le bailleur s'engage également à :

- Délivrer au preneur les locaux loués en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Assurer la maintenance préventive et corrective des équipements mis à disposition (échographes, appareils de traitement, etc.), afin de garantir leur fiabilité, leur conformité et leur sécurité d'utilisation, dans le respect des normes en vigueur ;
- Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- Faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- Lors du départ du médecin-locataire, quelle qu'en soit la cause, ne pas louer le local sus-désigné à un confrère de la même discipline ;
- Ne pas s'opposer à ce que le médecin-locataire se fasse remplacer dans les règles prévues par les dispositions de l'article R.4127-85 du Code de la santé publique ;

5.4 Sous-location et cession

Toute sous-location, totale ou partielle devra préalablement fait l'objet d'un consentement express et écrit du « bailleur ».

Le « locataire » ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et écrite du « bailleur ».

5.5 Clauses résolutoires

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit par le bailleur, un mois après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, faisant état de la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause dans les cas suivants :

- En cas d'infraction du locataire à l'une des clauses du présent bail,
- A défaut d'assurance contre les risques locatifs,
- En cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment la violation de la destination des locaux loués prévue au contrat,

5.6 Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront, pour tous ses ayants-cause et ayants-droits – notamment pour ses héritiers, en cas de décès – et pour toutes personnes tenues au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait supporté par ceux à qui elles seraient faites.

5.7 Avenants

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, pourront faire l'objet d'un avenant annexé au présent contrat.

Article 6 : Clauses particulières à l'exercice de la profession de médecin

Le ou les contractant(s) médecin(s) demeure(nt) entièrement soumis aux principes formulés par le Code de déontologie médicale.

6.1 Indépendance professionnelle

Ainsi, le médecin exerce sa profession en pleine indépendance, selon les dispositions de l'article R.4127-5 du code de la santé publique.

Le médecin conserve sa clientèle propre dont il percevra directement et pour son compte les honoraires mais devra permettre une consultation prioritaire à la cible qui lui est proposée.

Il devra se garder de toute mesure qui entrave le libre choix du médecin par le malade.

Les dispositions contractuelles incompatibles avec les règles de la profession ou susceptibles de priver les médecins de leur indépendance professionnelle les rendent passibles de sanctions disciplinaires prévues par l'article L.4124-6 du code de la santé publique.

6.2 Secret professionnel

Les deux parties s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le respect du secret professionnel conformément aux articles R.4127-4 du code de la santé publique et 226-13 du code pénal notamment en ce qui concerne :

- L'isolation acoustique des locaux de consultation,
- La conservation des dossiers médicaux,
- L'ouverture du courrier par un personnel désigné par le(s) médecin(s), informé de ses obligations en matière de secret professionnel.

6.3 Pose d'une plaque professionnelle

Le médecin peut apposer sa plaque professionnelle à la porte du local loué conformément à l'article R.4127-81 du code de la santé publique.

L'apposition des plaques professionnelles devra être effectuée en conformité aux usages de l'immeuble.

En cas de départ, le bailleur mettra tout œuvre pour que le médecin puisse laisser une plaque, indiquant sa nouvelle adresse d'exercice, pendant une période de 6 mois.

Article 7 : Règlements 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, conformément à l'article R.4127-56 du code de la santé publique.

En cas de non-conciliation, les conflits portant sur le bail professionnel seront soumis au tribunal compétent.

Article 8 : Communication du présent contrat au Conseil départemental

Conformément aux dispositions de l'article L.4113-9 du code de la santé publique, ce contrat ou tout avenant sera communiqué au conseil départemental de l'Ordre au plus tard un mois après signature, par une des parties, désignée préalablement.

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.

Fait à, le.....

En.....exemplaires