

Délibération N°2023-02-6



Le **vingt et un février deux mille vingt-trois** à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de DECHY s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **Monsieur Jean-Michel SZATNY** à la suite d'une convocation régulière envoyée le 07 février 2023, laquelle convocation a été affichée à l'entrée de la MAIRIE conformément à la loi.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice au jour de la séance : 29

Etaient présents : Mesdames, Messieurs : Jean-Michel SZATNY, Estelle MOUY, Thérèse PARISSEAU- VITALI, Paul-Noël LEFEBVRE, Monique PASTORET, Stéphane SALAH, Patricia DELCOURT-DELEAU, Didier LECOMTE, Corinne TABAKA- DAUBRICOURT, Mohamed IDRAHOU, Cindy DE RYCKE, Jean-Marc DUCATILLION, Marie-France ROGER, Eric HALLERS, Hugues WARUSFEL, Didier FULGEROT, Cindy MERY, Christophe CAUMONT, Catherine LEFEBVRE, Charles VAILLANT, Abdelaziz GUERTIT, Laëtitia TAILLE-BIJI, Gilles TUROTTE, Saïd NACER,

Etaient représenté(e)s : Monsieur Donatien DUCATILLION (procuration donnée à Madame Estelle MOUY), Madame Christelle POULAIN (procuration donnée à Monsieur Jean-Michel SZATNY), Madame Anne-Sophie DELPLANQUE (procuration donnée Monsieur Gilles TUROTTE), Rabiah ARABEN (procuration donnée à Monsieur Saïd NACER), Monsieur Philippe MAUPIN (procuration donnée à Monsieur Donatien DUCATILLION),

Secrétaire de séance : Madame Marie-France ROGER

Contrat de location – Bail à usage professionnel avec la SCM DECHY INFIRMIERES

Monsieur le Maire demande à l'Assemblée de l'autoriser à signer un bail à usage professionnel avec la SCM Dechy Infirmières représentée par Mesdames Denise DHENIN et Carole PARENT, dont les locaux sont situés au 12 rue Victor Hugo à Dechy.

Le contrat de location est conclu pour une durée de 15 ans, qui commence à courir le 01^{er} février 2023 pour se terminer le 31 janvier 2038 pour un loyer mensuel de 600 € HT.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le bail à usage professionnel avec la SCM Dechy Infirmières représentée par Mesdames Denise DHENIN et Carole PARENT, dont les locaux sont situés au 12 rue Victor Hugo à Dechy.

Fait et délibéré en séance
Pour extrait conforme
Le Maire,

Télétransmis le 24 février 2023

Publié sur le site de la ville le 28 février 2023

Contrat de location - Bail à usage professionnel

D'un logement sis 12 rue Victor Hugo à Dechy (59187)

Entre les soussignés : La ville de DECHY représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel SZATNY, valablement autorisé par délibération du conseil municipal du 24/05/2020 conférant les délégations d'attributions prévues en application de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Domicile en mairie de Dechy, Place Jean Jaurès. Ci-après dénommé « le bailleur », d'une part,

ET

La SCM Dechy infirmières représentée par, Mesdames Denise DHENIN et Carole PARENT SIREN 483068045

SIRET 48306804500028

Domicile dans le bâtiment loué, 12 rue Victor Hugo à Dechy. Ci-après

dénommé « le preneur », d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte.

Le bailleur donne à bail par la présente, à titre professionnel, au preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-après, aux clauses et conditions suivantes.

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil et aux stipulations ci-après.

Désignation et consistance des locaux loués.

Ces locaux situés au 12 rue Victor Hugo à DECHY, d'une superficie totale de 548,72 m² dont un bâtiment de 363,22 m² et des espaces extérieurs de 185,50 m². Le plan est annexé à la présente.

Surface totale du bâtiment 363,22 m²

Pôle médecins détail des surfaces allouées : co-locataire

Secrétariat	15,35 m ²
Local informatique	10,40 m ²
Bureau 1 19,22 m ² Bureau 2	20,00
m ² Bureau 3	19,62 m ² Bureau 4
19,90 m ² Bureau DNSP	20,60 m ²
Bureau assistant médical	18,13 m ²
Stockage	9,15 m ²
Espaces d'attente / déambulation	42 76 m ²

Total	195,13
<u>Pôle infirmier(e)s</u> détail des surfaces allouées .	
Bureau infirmier(e)s	19,01 m ²
Stockage infirmier(e)s	11,70 m ²
Salle d'attente infirmier(e)s	<u>9 70 m²</u>
Total	40,41
	m ²

Espaces communs détail des surfaces allouées .

Sas d'entrée	5,50 m ²	Accueil
	12,50 m ²	Circulation 16,85 m ² WC
personnel	4,15 m ²	SdB personnel
	5,13 m ²	
Dégagement personnel	7,35 m ²	Salle
d'attente / réunion	22,20 m ²	
Local chaufferie		8,80 m ²
Local poubelles	7	m ²
Local CTA		5,10 m ²
Local TGBT		3,48 m ²
WC patientèle		10,11
		m ²
Local etretien WC		1,96 m ²
Circulation		<u>16.85</u>
		m ²
Total	127,41	
	m ²	

Surface totale des espaces extérieurs 185,50 m²

En façade avant : cour intérieure et 2 massifs 129,00 m²

En façade arrière : massif 56,50 m²

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Article 1 : État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au preneur et sera annexé au présent bail. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Article 2 : Destination

Les locaux loués sont destinés uniquement à l'exercice, par le preneur, de la profession médicale ou paramédicale, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Article 3 : Occupation — jouissance Le bailleur s'engage à .

1. Délivrer au preneur les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au preneur la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du preneur.
3. Entretien des locaux : Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives soit les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le preneur effectue un paiement partiel.

Le preneur s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. 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 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 le logement.
4. Entretien et réparation : Le preneur sera tenu pendant toute la durée du bail de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, les locaux soient rendus en bon état d'entretien locatif sur l'ensemble des réparations locatives, notamment .
Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones, Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux, Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.
Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués.
5. Devra aviser immédiatement le bailleur de toutes réparations 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.
6. Laisser exécuter dans les lieux loués 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.
7. Ne 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 locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire 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 locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, etc... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
 9. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz,...) et en justifier à première demande du bailleur.
 10. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le locataire ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement de loyer, quelques soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours).
 11. 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.
 12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, en dehors des jours et horaires d'activités du locataire, sauf les jours fériés, en concertation entre le preneur et le bailleur.
 13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
 14. Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournement dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués, sauf en cas de faute démontrée du bailleur ayant entraîné un sinistre.
-
15. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local.
 16. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 4 : Durée et renouvellement du contrat

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de 15 ans, qui commence à courir le 01/10/2023 pour se terminer le 31/01/38. A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

Article 5 : Résiliation anticipée

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier .

Par le preneur, à tout moment, en respectant un délai de préavis de 6 mois.

Par le bailleur, à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire 6 mois à l'avance.

Article 6 : Renouvellement du contrat

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 5, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

Article 7 : Loyer

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel 600 euros HT (pas de TVA), hors charges que le preneur s'obligeant à payer au bailleur, qui sera payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Article 8 : Révision

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) — application de l'ILAT pour les activités tertiaires autres que commerciales exercées dans des locaux professionnels, dont en particulier les professions libérales et les activités exercées dans des entrepôts logistiques / si autres, application de l'ICC)

Article 9 : Charges — Prestations et taxes

Les charges et prestations seront réparties de la manière suivante •

Charges réglées par le BAILLEUR

Achat, installation des extincteurs

Mise en place du plan d'évacuation des locaux

Charges réglées par le PRENEUR.

L'eau, le chauffage, l'électricité, le téléphone...

Le nettoyage de l'ensemble des locaux ou espaces extérieurs L'entretien des extincteurs

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n ° 87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie . - Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;

- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;

- Des impositions qui correspondent a des services dont le preneur profite directement. Le bailleur conserve à sa seule charge les impôts et taxes dont il est redevable en tant que propriétaire.

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 délais.

Article 10 : Paiement du loyer et des charges supplémentaires

Le paiement des loyers et des charges supplémentaires se fera directement auprès du service de gestion comptable, 195 rue de Roubaix, après émission d'un titre de recettes.

Si le preneur en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu. Les charges d'énergie (eau, électricité, gaz) seront remboursées au bailleur mensuellement au même temps que le loyer, auprès du service de gestion comptable, pour un montant forfaitaire de 300,00 répartis de la façon suivante:

10 % pour la SCM « Dechy infirmières »

90 % pour la SCM « Dechymedic », co-locataire.

En fin d'année civile, une régularisation sera effectuée à l'appui des factures dont copie sera transmise au preneur.

Article 11 : Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice. A défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;

Défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;- En cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent:

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10⁰/0 sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil. 2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Article 12 : Élection de domicile

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

Fait à Dechy, le 26/01/23 en 3 exemplaires.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

Le Bailleur,

Le preneur,

Monsieur le Maire,

Madame Denise DHENIN

Jean-Michel SZATNY

