

**OBJET    CREATION D'UN CENTRE MEDICAL SUR LE TERRITOIRE DU BRULE**

**PASSATION D'UN BAIL PROFESSIONNEL**  
**AVEC LA SOCIETE CIVILE DE MOYENS (SCM) LES BAMBOUS**

**(CM 56 / 184 route des Bambous - Brûlé)**

---

Le Brûlé est un des 18 secteurs de la Ville de Saint Denis.

A dominante rurale, il comptait en 2011, 1 608 personnes. Face au risque de désertification, sa population enregistrant une baisse de 4 % entre les deux derniers recensements, la collectivité y mène des projets de développement du territoire :

- en y maintenant un service administratif de proximité,
- en proposant des permanences de la MISSION LOCALE pour les jeunes,
- avec une présence de la CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES.

De plus, LA POSTE et la Ville de Saint Denis s'associent afin de fournir aux habitants les services de la BANQUE POSTALE.


De la même manière, s'inscrivant dans les pouvoirs qui sont reconnus aux Communes dès lors qu'elles sont confrontées à une carence de l'initiative privée en milieu rural, la Ville de Saint-Denis a décidé de participer à la création d'un Centre Médical sur le territoire du Brûlé.

A cette fin, un bâtiment communal a été réhabilité afin que la SCM LES BAMBOUS, regroupant un médecin, un kinésithérapeute et une infirmière, puisse passer un bail professionnel avec la Ville et y exerce leur métier. Ces 3 praticiens permettront ainsi aux habitants du Brûlé de bénéficier d'un service médical de proximité du lundi au vendredi.

Par conséquent, je vous demande d'approuver la passation d'un bail professionnel au profit de la SCM LES BAMBOUS sur la parcelle cadastrée section CM n°56.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20150425-15234-A1-DE  
Date de réception préfecture : 04/05/2015

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
30/04/2015  
  
Gilbert ANNETTE

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du samedi 25 avril 2015  
Délibération n° 15/2-34

**OBJET** CREATION D'UN CENTRE MEDICAL SUR LE TERRITOIRE DU BRULE

**PASSATION D'UN BAIL PROFESSIONNEL  
AVEC LA SOCIETE CIVILE DE MOYENS (SCM) LES BAMBOUS**

**(CM 56 / 184 route des Bambous - Brûlé)**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 15/2-34 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Eric DELORME, 15<sup>ème</sup> Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Economie Marchande / Economie Solidaire ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve le bail professionnel entre la Ville de Saint-Denis et la SCM LES BAMBOUS.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer l'acte correspondant.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20150425-15234-A2-DE  
Date de réception préfecture : 04/05/2015

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
30/04/2015



Gilbert ANNETTE

**ENTRE**

La COMMUNE DE SAINT-DENIS, représentée par M. Thierry MELADE, conseiller délégué en exercice en vertu de l'arrêté n° 1690/2014 du 29/04/2014, agissant en application de l'article L 2122-22 5<sup>ème</sup> alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales, suivant délégation qu'il a reçue à cet effet par Délibération du Conseil Municipal n°14/2-01 du 12 avril 2014, dont l'adresse est située à l'Hôtel de Ville de SAINT-DENIS, 2 rue de Paris – 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9,

*Ci-après désignée « le BAILLEUR »,*

**ET**

La SCM LES BAMBOUS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS sous le numéro Code APE dont le siège social est situé au

Représentée par

- Docteur Gilles STASICA, médecin généraliste, né le
- Docteur Pierre Henri BILLON, kinésithérapeute, né le
- Madame BARRET Magalie Catherine Bernadette, infirmière, née le 20 août 1971 à SAINT-DENIS (974), domiciliée au

*Ci-après désignée « le PRENEUR »,*

**PREAMBULE :** La Ville de Saint-Denis est propriétaire d'un bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée section CM 56. Ce bâtiment a fait l'objet d'une réfection totale et réaménagement de son agencement intérieur par la Ville afin de permettre son exploitation par un groupement de médecins, dans le cadre de l'ouverture d'un cabinet médical de proximité.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**BAIL PROFESSIONNEL CSD / SCM LES BAMBOUS**

## **ARTICLE 1 : OBJET**

Le BAILLEUR donne à bail professionnel au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions de l'article 57-A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 un local communal, tel qu'il figure au plan annexé à la présente et ci-après désigné :

- Superficie du local : 88 m<sup>2</sup>
- Référence cadastrale : CM 56
- Adresse : 184 route des Bambous - Brûlé - 97400 SAINT-DENIS

Ce local est composé :

- de deux salles de consultation,
- d'une salle d'attente commune,
- d'une salle d'accueil commune,
- de sanitaires communs.

## **ARTICLE 2 : DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **SIX ANNEES** (6 ans) entières et consécutives prenant effet rétroactivement le **12 JANVIER 2015** pour venir à échéance le **11 JANVIER 2021**, sauf application de la clause résolutoire prévue à l'article sept.

## **ARTICLE 3 : CONGE - RENOUVELLEMENT**

### **3.1 - CONGE**

Tout congé donné par l'une ou l'autre des parties devra être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, en respectant le **délai de préavis de SIX MOIS** conformément à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La notification de résiliation du bail, effectuée dans le délai de **SIX MOIS** avant son départ, par le PRENEUR, vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux.

### **3.2 - RENOUVELLEMENT**

Si aucun congé n'a été présenté par l'une ou l'autre partie dans le délai légal, le bail sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle stipulée au présent bail.

Lors d'un congé donné au PRENEUR avec offre de renouvellement, le BAILLEUR pourra fixer un nouveau montant de loyer.

## **ARTICLE 4 : MODALITES DE LOCATION**

### **4.1 - DESTINATION DES LIEUX**

Le bien présentement loué devra essentiellement servir au PRENEUR à « *l'exploitation d'un centre médical* », à l'exclusion de toute autre activité et de tout usage d'habitation même en partie, sous peine de résiliation de plein droit de la présente.

#### ***4.2 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE***

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ledit bien pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes suivant état des lieux contradictoire dont copie sera jointe en annexe, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts. A défaut, le PRENEUR sera présumé avoir reçu les lieux loués en bon état locatif conformément à l'article 1731 du Code Civil.

#### ***4.3 – MOBILIER***

Le preneur reconnaît et accepte par la présente que la Ville de Saint-Denis a mis à sa disposition le mobilier nécessaire afin de permettre l'exercice de son activité dans les meilleures conditions. La liste de ce mobilier figure en annexe, à savoir :

- Bon de livraison Société OFFITAL n° BL094222 du 09/12/2014
- Bon de livraison Société OFFITAL n° BL094225 du 10/12/2014
- Bon de livraison Société OFFITAL n° BL094221 du 09/12/2014
- Bon de livraison Société OFFITAL n° BL094227 du 10/12/2014
- Bon de livraison Société OFFITAL n° BL094247 du 12/12/2014
- Bon de livraison Société OFFITAL n° BL094226 du 10/12/2014

Le preneur s'engage à entretenir ce mobilier et à le rendre en parfait état lors de son départ des lieux.

#### ***4.4 - ENTRETIEN ET REPARATIONS***

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée de la location, entretenir les lieux loués et les rendre en fin de bail, en bon état de réparations de toute nature, y compris celles découlant de la vétusté, de manière à garantir la permanence de leur exploitation et la qualité de leur aspect ; le BAILLEUR n'étant tenu que des grosses réparations découlant de l'article 606 du Code civil.

Une liste des réparations locatives à la charge du locataire, issue du Décret n°87-712 du 26 août 1987, sera jointe en annexe.

Le BAILLEUR aura droit de visiter les lieux loués ou de les faire visiter par son mandataire, pour s'assurer de l'exécution de tous les travaux d'entretien et de réparation. Le PRENEUR supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel. Cette clause s'applique également au mobilier mis à sa disposition.

En cas de réparations incombant au PRENEUR, le BAILLEUR lui notifiera par courrier recommandé une mise en demeure de procéder à la réalisation de ces travaux dans un délai de UN MOIS à compter de la demande. Passé ce délai et en l'absence de travaux faits, le BAILLEUR fera procéder à ces réparations aux frais exclusifs du PRENEUR sur production des factures correspondantes. Le règlement devra être effectué sous quinzaine à compter de l'envoi des factures par le BAILLEUR.

#### ***4.5 - MODIFICATIONS DE DISTRIBUTIONS OU D'INSTALLATIONS***

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux des travaux d'équipement et d'installation dans les lieux loués sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR. Par ailleurs, ces travaux éventuels seront exécutés sous la surveillance d'un représentant du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'interdira d'effectuer tous changements de distribution, démolition du bâtiment compte tenu des termes visés au préambule de la présente convention.

Tous les travaux d'embellissements, installations et décors réalisés pendant la durée de la location, aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, demeureront en fin de bail la propriété du BAILLEUR sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte et sans aucune indemnité à sa charge.

Le BAILLEUR se réserve également la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

#### ***4.6 - TRAVAUX DU FAIT DU BAILLEUR***

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou ses abords immédiats tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer.

#### ***4.7 - JOUISSANCE DES LIEUX***

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes qui devront toujours rester libres d'accès.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants et voisins ;

Il sera responsable de tous les accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter des installations et produits situées dans les lieux loués.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du PRENEUR, sans recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

#### ***4.8 - AFFICHAGE***

Tout affichage ou publicité quelconque autres que ceux se rapportant à l'activité du PRENEUR exercée dans les lieux est interdit.

Pour ceux autorisés, le PRENEUR devra, avant toute réalisation, recueillir l'accord du BAILLEUR et se conformer à toutes réglementations applicables, à ses frais, risques et périls exclusifs.

#### ***4.9 - CESSIION ET SOUS-LOCATION***

La présente autorisation est consentie à titre personnel : le PRENEUR devra occuper personnellement les lieux loués, à l'exclusion de toute autre personne.

**Toute cession du présent droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est strictement interdite sous peine de résiliation immédiate de la présente.**

De même, le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou partie les lieux loués à qui que ce soit : **toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est strictement interdite, sous peine de résiliation immédiate de la présente.**

#### ***4.10 - ASSURANCES***

Le PRENEUR devra souscrire chaque année toutes les polices d'assurances relatives aux dommages aux biens et couvrir sa responsabilité civile auprès d'une Compagnie d'Assurances, notoirement solvable.

Il devra justifier, à première demande, de l'existence de ces polices d'assurances ainsi que du paiement des primes correspondantes.

Les polices d'assurances souscrites devront couvrir tous les risques d'incendie, de voisinage, de dégâts des eaux, d'explosions, bris de glaces et généralement tous les autres dommages pouvant survenir au domaine communal mis à sa disposition.

Le BAILLEUR décline par ailleurs toute responsabilité en cas de vols et/ou détériorations des mobiliers, installations, matériels, fournitures pouvant survenir sur les lieux loués. Le PRENEUR devra transmettre au BAILLEUR copie de la déclaration de sinistre adressée à son assureur.

En cas de départ anticipé du PRENEUR, ce dernier veillera à résilier en temps utile ses polices d'assurance contractées de sorte que le BAILLEUR ne soit pas recherché pour la continuation de ces contrats.

#### ***4.11 - CHARGES DIVERSES ET IMPOTS***

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Les consommations d'énergie nécessaires à son activité (eau, électricité, téléphone) seront à la seule charge du PRENEUR ; tous les branchements devront être faits en son nom propre.

### ***ARTICLE 5 : REDEVANCES D'OCCUPATION***

#### ***5.1 - MONTANT***

En contrepartie de la mise à disposition du local, le PRENEUR s'engage à verser mensuellement une redevance d'occupation d'un montant de **QUATRE CENT SEIZE EUROS (416,00 €)** pour lequel un titre de recette annuel sera émis.

#### ***5.2 - MODALITES DE PAIEMENT***

La redevance d'occupation sera payable à terme échu et directement portable à la Trésorerie Municipale dont l'adresse est la suivante :

Monsieur le Receveur Municipal  
1 rue Amiral Lacaze  
97400 SAINT-DENIS  
(tél : 0262 94 00 10)

En cas de retard dans le paiement, les loyers échus produiront intérêts de plein droit, au taux légal, à compter du jour où ils seront dus, sans mise en demeure préalable. Ces intérêts seront payables en même temps que le principal.

### **5.3 - REVISION DU LOYER**

Le loyer sera révisé chaque année, à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

### **5.4 - DEPOT DE GARANTIE**

Le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, au plus tard à la signature de la présente, une somme équivalente à UN MOIS de LOYER, à titre de DEPOT DE GARANTIE, soit, un total de QUATRE CENT SEIZE EUROS (416,00 €).

Cette somme, non productive d'intérêts, lui sera restituée en fin d'occupation des lieux loués, au plus tard, DEUX MOIS après la remise des clés et sous réserve de justifier :

- du paiement de toutes les taxes et/ou impôts lui incombant,
- d'avoir exécuté parfaitement toutes les obligations locatives mises à sa charge.

### **5.5 - RECouvreMENT**

En cas de non-paiement de la redevance afférente à l'occupation et après qu'une mise en demeure soit restée sans effet, la Trésorerie Municipale procédera au recouvrement forcé des loyers impayés sur la base de l'émission d'un titre de recette exécutoire.

## **ARTICLE 6 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non-respect par le PRENEUR de ses obligations contractuelles, le BAILLEUR pourra résilier le présent bail de plein droit, sans formalités judiciaires, UN MOIS après qu'une mise en demeure de régulariser, notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, soit demeurée infructueuse, notamment :

- en cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance,
- en cas de cession du droit au bail,
- en cas de sous-location même partielle du local,
  
- en cas de non-production de la police d'assurances,
- en cas de non-respect de la destination initiale des lieux loués,
- en cas d'absence d'activité.

La résiliation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité et les redevances payées d'avance par le PRENEUR resteront définitivement acquises au BAILLEUR, sans préjudice pour lui de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.



## **ARTICLE 7 : LIBERATION DES LIEUX**

A l'échéance normale ou en cas de résiliation anticipée du présent bail, le PRENEUR devra libérer les lieux en enlevant à ses seuls frais ses équipements, matériels et installations ; à défaut, il y sera procédé d'office par le BAILLEUR et les frais engagés mis à la charge du PRENEUR.

S'il se maintient dans les lieux en présence d'un bail résilié, il sera considéré comme « un occupant sans titre » et le BAILLEUR pourra faire prononcer son expulsion sur simple ordonnance en référé rendue par la juridiction compétente.

De même, afin de garantir au BAILLEUR la récupération effective et immédiate des lieux loués, le PRENEUR devra verser une indemnité d'occupation par jour de retard égale à DEUX FOIS LE LOYER COURANT JOURNALIER, ceci jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet.

### ***7.1 – ETAT DES LIEUX DE SORTIE***

A son départ, il appartient au PRENEUR de restituer les locaux en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. De même, il procédera à la remise en état des lieux après enlèvement de tous les équipements, matériels, et installations spécifiques à son activité.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement en présence d'un représentant du BAILLEUR et du PRENEUR au moment de la restitution des clés. A défaut, il y sera procédé par un Huissier de Justice mandaté d'un commun accord ou à défaut par le BAILLEUR, aux frais partagés.

### ***7.2 – REPARATIONS LOCATIVES***

A défaut par le PRENEUR de procéder aux réparations ou aux remises en état lui incombant selon le constat issu de l'état des lieux, dans un délai de 15 jours, celles-ci seront effectuées à la diligence du BAILLEUR aux frais exclusifs du PRENEUR, si besoin est, en déduction de la somme versée à titre de dépôt de garantie.

### ***7.3 – REMISE DES CLES***

Le PRENEUR devra remettre les clés du local dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail. La remise des clés par le PRENEUR et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

### ***7.4 – RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE***

En l'absence de travaux à réaliser et en cas de parfaite exécution des obligations locatives incombant au PRENEUR, le BAILLEUR lui restituera la somme versée à titre de dépôt de garantie, au plus tard, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la restitution des clés.

## **ARTICLE 8 : VISITE ET CONTROLE DU LOCAL**

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son mandataire ou son architecte ainsi que tous entrepreneurs et ouvriers ayant à effectuer des travaux, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état.

Par ailleurs, il s'engage à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toutes surveillances que le BAILLEUR jugerait utile d'exercer.

**ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

Le BAILLEUR, à l'adresse ci-dessus indiquée,  
Le PRENEUR, dans les lieux loués.

FAIT à SAINT-DENIS, le  
en UN EXEMPLAIRE

Pour le BAILLEUR  
COMMUNE DE SAINT-DENIS

Pour le PRENEUR  
SCM LES BAMBOUS

**Annexes**

- Plan de situation
- Liste des charges locatives incombant au locataire
- Copie du chèque versé à titre de dépôt de garantie

**BAIL PROFESSIONNEL**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20150425-15234-B-DE  
Date de réception préfecture : 04/05/2015

**CSD / SCM LES BAMBOUS** 

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
30/04/2015

Gilbert ANNETTE

**8**