

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

## COMMUNE DE LODÈVE

-----  
**DÉCISION**  
-----

numéro
MLDC_230721_096

portant sur

---

### **BAIL PROFESSIONNEL AVEC LE LABORATOIRE BIOLOGIE CŒUR D'HÉRAULT POUR L'USAGE DE LOCAUX À LA MAISON DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLE**

---

Le Maire de la commune de Lodève,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et en particulier l'article L.2122-22 dont l'alinéa 5,

**VU** le Code civil, et en particulier le titre huitième et l'article 1104,

**VU** la délibération n°MLCM\_200710\_02 du Conseil municipal du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil municipal délègue au Maire la prise de décision prévue aux articles du CGCT susvisés,

**VU** la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et en particulier les articles 57A et 57B,

**CONSIDÉRANT** que le 27 juin 2018, la Commune de Lodève est devenue propriétaire d'un immeuble bâti situé 8 Place Alsace Lorraine à Lodève (34700), dont l'adresse postale est le 1 bis rue du 4 septembre 34700 Lodève, dans le but de créer une Maison de santé pluriprofessionnelle,

**CONSIDÉRANT** que cet espace de santé regroupe, sur environ 1 200 m<sup>2</sup>, des activités soit médicales, soit paramédicales, soit sociales, soit en lien avec l'activité médicale ou paramédicale, ou toute activité entrant ou participant au projet de santé du territoire,

**CONSIDÉRANT** le souhait de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée « BIOLOGIE DU COEUR D'HERAULT » de pouvoir s'installer sur le territoire lodévois,

### **DÉCIDE**

- **ARTICLE 1** : De conclure un bail professionnel avec la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée « BIOLOGIE DU COEUR D'HERAULT », pour la location des espaces :

- le lot de 72,87 m<sup>2</sup> se situant au Rez-de-chaussée (RDC), se composant des espaces détaillés dans le tableau récapitulatif de surfaces annexé au présent bail.

- les espaces communs au premier étage et les extérieurs détaillés dans le tableau récapitulatif de surfaces annexé au présent bail,

- **ARTICLE 2** : De consentir le présent bail, accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2023, pour finir le 31 septembre 2032, avec la faculté de résiliation triennale et la reconduction possible selon les règles prévues dans ce bail professionnel,

Accusé de réception en préfecture  
34-200017341-20230721-lmc15361-AR-1-1  
Date de télétransmission : 21/07/23  
Date de publication:

- **ARTICLE 3** : De consentir le présent bail, moyennant un loyer mensuel de douze euros (12 €) hors charges par mètre carré de surface occupée conformément à la désignation du bien à l'article 1 du bail, annexé à la présente décision, soit un loyer annuel de dix-mille-quatre-cent-quatre-vingt-treize euros et vingt-huit centimes (10 493,28 €) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en douze (12) termes égaux de huit-cent-soixante-quatorze euros et quarante-quatre centimes ( 874,44 €) chacun, payables d'avance au plus tard le 5 de chaque mois.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Une provision annuelle est fixée à deux-mille-deux-cent-deux euros et trente-six centimes (2202,36 €) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente,

- **ARTICLE 4** : De préciser que les droits, obligations et conditions financières de chacune des parties sont définis dans le bail annexée à la présente décision,

- **ARTICLE 5** : De préciser que la recette correspondante est inscrite au budget principal, chapitre 75, article 752,

- **ARTICLE 6** : De dire que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, publié selon la réglementation en vigueur, notifié aux tiers concernés et inscrit au registre des actes.

Fait à Lodève, le vingt et un juillet deux mille vingt-trois,

Le Maire  
Gaëlle LEVEQUE

Le dix-neuf juillet deux mille vingt-trois,

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### **BAILLEUR**

La **COMMUNE DE LODÈVE**, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, 7 place de l'Hôtel de Ville, 34700 LODÈVE, numéro SIRET 213 401 425 00011, représentée par Gaëlle LÉVÊQUE, son Maire, vu la délibération n°MLCM\_200710\_02 du Conseil municipal du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil municipal délègue au Maire la prise de décision prévue aux articles du CGCT susvisés,  
ci-après dénommé BAILLEUR,

#### **PRENEUR**

Société d'exercice libéral à responsabilité limitée « BIOLOGIE DU COEUR D'HERAULT », ci-après « BCH », dont le siège social est fixé à 16 Q AV DE MONTPELLIER, 34800 CLERMONT L'HERAULT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 901 289 363 RCS MONTPELLIER, numéro SIRET 901 289 363 00011, représentée par son gérant, Docteur Robin REYNIER,  
ci-après dénommé PRENEUR,

### DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement au bail, les parties déclarent conjointement :

- que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes,

Le Bailleur déclare ce qui suit :

- il a la libre disposition des locaux loués,
- aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués,
- il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens,
- il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde,
- il n'est pas en état de cessation de paiement,
- il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement de quelque nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment que :

- il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

### RÉGLEMENTATION, LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

Le contrat se trouve régi :

- par le Code de Commerce, et en notamment les articles L 145-1 et suivants,
- et par les présentes dispositions contractuelles.

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

Il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs occupants et plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation Bailleur et Preneur au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si le Preneur est une personne de sexe féminin ou une société.

Le présent bail est conclu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des nouvelles actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans. Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer. L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

**Ceci exposé, il est convenu ce qui suit,**

#### ✧ **IDENTIFICATION ET DÉSIGNATION DU BIEN**

##### **Identification du bien**

Le Bailleur a entrepris la réalisation de travaux destinés à la création d'un Espace Santé. Cet espace regroupe, sur environ 1.200 m<sup>2</sup> de Surface Utile (SU), des activités soit médicales, soit paramédicales, soit sociales, soit en lien avec l'activité médicale ou paramédicale, ou toute activité entrant ou participant au projet de santé porté par la Commune de Lodève.

L'Espace Santé, situé à 1 bis rue du 4 septembre à LODÈVE 34700, comprend à son achèvement trois niveaux pour une surface de 1 170,85 m<sup>2</sup> de SU, dans un hôtel particulier sur trois niveaux composé d'un corps de bâtiment et d'une cour extérieure, tel que détaillé dans le tableau récapitulatif de surfaces annexé au présent bail.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	surface
AC	33	8 place Alsace Lorraine	00 ha 08 a 00 ca

##### **Désignation du bien loué**

Le présent bail porte sur :

- le lot 1 d'une surface de 72,87 m<sup>2</sup> se situant au Rez-de-chaussée (RDC), se composant des espaces détaillés dans le tableau récapitulatif de surfaces annexé au présent bail.

- les espaces communs au premier étage et les extérieurs détaillés dans le tableau récapitulatif de surfaces annexé au présent bail.

Les plans sont annexés au bail.

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### ✧ **DESTINATION**

Conformément à l'article 1 du présent bail, les biens loués sont destinés à l'exercice de l'activité professionnelle du Preneur, à savoir l'activité de laboratoire de biologie médicale (l'« **Activité** »), et ils serviront à l'usage exclusif des activités définies par l'Espace de santé.

Le Preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette Activité.

Il est fait observer que l'Activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

#### ✧ **ORGANISATION DES VISITES DU BIEN**

Le Bailleur pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui :

- pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le Preneur au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence,
- en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué, chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par les parties entre 9 et 12 heures et 14 et 18 heures et en cas de relocation, ce droit de visite ne pourra s'exercer qu'à compter des quatre (4) derniers mois de location,
- pour la valorisation du bien réhabilité et participant au projet de santé territorial, à charge de prévenir le Preneur dans un délai suffisant pour limiter les impacts sur ses activités et pour lui permettre de participer, si nécessaire à la visite.

## ✧ **DURÉE DU BAIL - CONGÉ - RECONDUCTION**

### **Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2023, pour finir le 31 septembre 2032.

### **Faculté de résiliation triennale**

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145- 24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

### **Droit au renouvellement**

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

## ✧ **DÉMOLITION DE L'IMMEUBLE OU EXPROPRIATION**

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer, soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties.

Si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer

calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

## ❖ **LOYER**

### **Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de dix-mille-quatre-cent-quatre-vingt-treize euros et vingt-huit centimes (10 493,28 €) que le Preneur s'oblige à payer au siège du Bailleur, en douze (12) termes égaux de huit-cent-soixante-quatorze euros et quarante-quatre centimes ( 874,44 €) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Ce loyer sera payable d'avance au plus tard le 5 de chaque mois.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision annuelle est fixée à deux-mille-deux-cent-deux euros et trente-six centimes (2202,36 €) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Compte tenu des travaux d'aménagement devant être effectués par le Preneur afin de permettre l'exercice de son Activité, comme indiqué à l'Article 10 ci-après, le Bailleur consent une exonération de trois (3) mois de loyer à compter de la remise des clés au Preneur, le temps de réaliser lesdits travaux d'aménagement et d'initier l'activité effective au terme de cette période de trois (3) mois.

### **Révision**

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE). Pour effectuer la révision, le dernier indice connu à la date de l'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Pour information, le dernier indice connu est celui du premier trimestre 2023 s'élevant à 128,59 points.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'INSEE.

À défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

### **Clause résolutoire**

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de deux cent cinquante euros (250,00 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

## ✧ **ÉTAT DES LIEUX ET REMISE DES CLEFS**

### **États des lieux**

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

L'état des lieux est annexé aux présentes.

### **Remise des clefs**

Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le Preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

### **Modalités de restitution du bien**

Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, le cas échéant, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations, en excellent état d'entretien, de propreté et les restituer libre de tout mobilier, agencement, câblage réalisés pour le compte du Preneur ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cette obligation est d'ordre public. La sanction est l'impossibilité pour le bailleur de pouvoir invoquer la présomption de l'article 1731 du C.civ. selon laquelle les locaux ont été remis en bon état. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur, à la charge du bailleur, à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les vingt jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de deux cent cinquante euros (250,00 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

## ❖ **IMPÔTS, CHARGES ET CONDITIONS DE REMBOURSEMENT**

### **Impôts et charges**

Le Preneur devra acquitter tous les impôts et taxes, contributions et charges relatifs à l'exploitation et à l'usage du bien loué et supportes les charges dues à sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers..

Le Preneur acquittera toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Notamment, le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Étant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité pour le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Le Preneur supportera directement la totalité des charges afférentes aux locaux loués sans aucune exception ni réserve et sans que la liste suivante soit exhaustive :

- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration ou de petit mobilier et de la signalétique ;
- S'il y a lieu les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes, du personnel affecté aux locaux loués, et notamment au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres sans accord exprès du Bailleur,
- Le remboursement soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) des primes résultant des polices d'assurance souscrites par le Bailleur et notamment :

Les locaux loués en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, suivant l'article 525 du Code civil contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants : Incendie et foudre, toutes explosions, dommages électriques, chutes d'aéronefs et objets aériens, chocs de véhicules, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêles, fumées, grèves, émeutes et mouvements populaires, actes de vandalisme et de malveillance, dégâts des eaux. L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment, la perte de loyers dans la limite d'une durée de deux (2) années, les frais de déblais, remblais, pertes indirectes et les honoraires d'experts.

### **Charges remboursables au Bailleur**

En sus du loyer, et conformément au paragraphe précédent du présent bail et à l'article 6 des présentes, le Preneur remboursera au Bailleur les frais financiers supportés par le Bailleur afférant à l'exploitation de l'ouvrage, notamment :

- Les frais de chauffage, d'eau, de climatisation et de ventilation des espaces communs, et plus généralement tous frais liés à la fourniture d'énergie ou de fluides ;
  - Les frais d'élimination et de tri des déchets communs ;
  - Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation des locaux loués ;
  - Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle et de réparation des équipements afférant à la sécurité incendie de l'ensemble immobilier ;
  - Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle et de réparation des appareils de levage, des groupes électrogènes, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité, gestion technique centralisée, contrôle d'accès et généralement de tous équipements concourants au bon fonctionnement et à la sécurité des locaux loués ;
  - Les frais de nettoyage, d'entretien, de maintenance et de réparation des locaux loués (en ce compris les Voiries et Réseaux Divers VRD), ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs ;
  - Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers, au prorata de la surface louée ;
  - Les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres taxes de toute nature,
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux de l'immeuble.



- Les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la contribution économique territoriale et toutes nouvelles taxes municipales ou autres pouvant être créées à caractère communal, départemental, régional, national ou européen correspondant aux locaux loués,
- Tous honoraires et frais de gestion du ou des mandataires du Bailleur en charge de la gestion locative et technique de l'immeuble, le cas échéant,
- Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

### **Conditions de remboursement des charges au Bailleur**

Les charges seront remboursées par provision représentant chacune un quart de leur montant annuel estimé par le Bailleur, aux mêmes époques que le loyer.

La première provision due sera calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions, que le Preneur s'engage à régler dans les quinze jours, ou en le créditant de l'excédent payé.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées prorata temporis jusqu'à la libération effective des locaux et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

### **✧ GESTION TECHNIQUE DES LOCAUX**

La gestion technique des locaux loués sera assurée par le Bailleur qui s'oblige à souscrire et à maintenir un ou plusieurs contrats de maintenance couvrant l'ensemble des équipements et installations techniques des locaux loués et notamment :

- Ascenseurs et monte-charge le cas échéant,
- Installations de distribution de chauffage le cas échéant,
- Installations de chauffage, d'électricité, de climatisation, de ventilation le cas échéant,
- Installations de sécurité le cas échéant,
- La terrasse et toiture le cas échéant,
- Les systèmes d'accès le cas échéant.

Le Bailleur devra faire effectuer, selon une périodicité annuelle, toutes mesures et tous contrôles préventifs et de sécurité concernant toutes les installations techniques de tous équipements.

En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur se réserve le droit de faire vérifier à tout moment la conformité de ces différentes installations par un organisme agréé dont les honoraires seront à la charge du Preneur et pourra faire exécuter les travaux nécessaires dont le coût sera remboursé par le Preneur.

### **✧ TRAVAUX, CONDITIONS ET CONSÉQUENCES**

Le Preneur devra aviser immédiatement et par écrit le Bailleur des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

#### **Travaux d'entretien et réparations**

Le Bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du Preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le Preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le Preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au Preneur :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°,

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

#### **Travaux d'aménagement, amélioration et transformation**

Il aura à sa charge toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis-à-vis du Bailleur garant de toute action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Ainsi, le Bailleur déclare être parfaitement informé de l'intention de réaliser travaux d'aménagement nécessaires à l'exercice de l'Activité et devant être effectués par le Preneur préalablement à son installation dans les lieux loués, sous réserve d'acceptation du dossier détaillé ci-après.

A ce titre, le Bailleur accepte également qu'une enseigne extérieure indiquant au public l'activité de laboratoire de biologie médicale soit apposée sur le grillage externe, sous condition de l'accord de la DDTM (service enseigne- pré-enseigne) et de l'obtention de la demande de déclaration préalable avec l'avis favorable de l'ABF.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet.

### **Conditions de réalisation de travaux**

Le Preneur aura à sa charge exclusive tous les travaux nécessités par l'exercice de son activité, notamment en vertu d'obligations légales nouvelles.

Ces travaux ne pourront être faites qu'après avis favorable du Bailleur.

Le Bailleur ne pourra s'opposer à des travaux rendus obligatoires par l'évolution des règles légales ou administratives, notamment en matière de sûreté-sécurité et sanitaire.

Le Preneur pourra effectuer, sans l'accord du Bailleur, des petits travaux d'aménagement et de décoration n'engageant pas l'intégrité et la désignation du bien tels que l'installation de placards ou la pose de tableaux ou autres cadres.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation du Bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Si le Preneur souhaitait réaliser des travaux soumis à autorisation préalable du Bailleur, il devrait adresser au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé un dossier comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- un projet de demande d'autorisation administrative si nécessaire,
- un dossier sécurité,
- la liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux.

Étant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique, les deux prestataires étant missionnés par le Preneur.

Le Bailleur pourra refuser son autorisation en se fondant sur tous motifs qu'il estimerait réels et sérieux.

Le Bailleur s'oblige à répondre dans un délai maximum de 30 jours à compter de la réception du dossier complet visé ci-dessus. L'absence de réponse dans le délai précité vaut refus des travaux envisagés par le Preneur.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur réalisera ses travaux dans le respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité et d'environnement. Il devra faire appel à des entreprises qualifiées titulaires des polices d'assurances adéquates auprès de compagnie d'assurance de premier rang et notoirement solvables en étant à jour du paiement des primes correspondantes.

Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.

### **Conséquences sur la constitution du bien et les conditions du bail**

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux, et ce, même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Tous travaux faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au Bailleur.

Le Bailleur précise qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux, sauf nécessité, et que le Bien a été rénové dans l'objectif de la création de l'Espace Santé de Lodève et est considéré à l'état neuf : les Preneurs des différents lots de l'Espace Santé sont les premiers occupants du Bien.

Ces informations doivent être communiquées au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. À la demande du Preneur, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

### **Signalement extérieur**

Le Preneur ne devra faire ni autoriser sur les murs extérieurs des lieux loués un quelconque affichage autre que celui concernant son activité.

Il pourra apposer à ses frais, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, ainsi que l'accord écrit du Bailleur, des plaques relatives à son activité, selon les règles et les formats prévus par sa profession.

Ces plaques ne pourront en aucun cas déborder les lieux loués.

Il sera seul responsable des conséquences de l'existence ou de la pose de ces plaques.

Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur aura droit, en outre, lorsqu'il quittera les lieux, d'apposer à l'emplacement de ladite plaque un tableau de mêmes dimensions et portant l'indication de transfert de son local professionnel ainsi que sa nouvelle adresse, et ce pendant une période d'une année à compter du jour de son départ.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que les plaques soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

### **✧ GARANTIE - GARNISSEMENT**

Le Preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le Preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de celles-ci.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

### **✧ RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION**

Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet

effet. Le bien devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

Le Preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants.

Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

En outre, le Preneur est tenu de respecter les prescriptions suivantes :

- Ne pouvoir installer dans les locaux aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins,
- S'abstenir de toute activité bruyante dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable,
- Veilleur à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Le Preneur sera seul responsable de la sécurité des clients, occupants, visiteurs et utilisateurs des locaux loués, sans recours contre le Bailleur. Il s'engage à prendre toutes mesures nécessaires pour assurer celle-ci à respecter toute réglementation applicable en la matière et à déférer dans les meilleurs délais à toute injonction de l'autorité administrative.

À cet égard, il s'engage à prendre toutes dispositions utiles et/ou à effectuer à ses frais toutes installations, travaux, aménagements nécessaires et, notamment, ceux qui pourraient être nécessaires pour procéder à la mise aux normes et à la mise en conformité de l'immeuble, le cas échéant prescrits par l'autorité administrative, ou pour respecter les règles relatives aux établissements recevant du public.

Il devra notamment faire son affaire de tous les travaux en se conformant aux règles de l'art qui pourraient être nécessités par son activité, son occupation des locaux loués et l'évolution de la réglementation tant au cours du bail que de ses renouvellements.

#### ✧ **ASSURANCES**

Le Preneur devra faire assurer pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

#### **Absence de responsabilité du Bailleur**

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du Preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le Bailleur ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement responsable de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du Bailleur soit entièrement déchargée.

#### ✧ **CONDITIONS TECHNIQUES D'EXPLOITATION DU BIEN**

##### **Diagnostic de performance énergétique**

Une copie du diagnostic de performance énergétique sera remis par le Bailleur au Preneur, qui le reconnaît, ce dernier étant averti qu'il ne peut se prévaloir envers le Bailleur des informations contenues dans ce document.

### **Mode d'exploitation**

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.

De son côté, 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 toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

### **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 n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

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, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

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

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que de résidus, le tout résultant de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la suppression, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

### **Amiante**

Chacune des parties reconnaît être informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B. Ce dossier doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiquée par le Bailleur.

Le Bailleur déclare que le permis de construire est postérieur au 1er juillet 1997 comme ayant été délivré par la commune de LODÈVE, le 15 novembre 2016, sous le numéro PC 03414216L0022.

### **Renseignements d'urbanisme**

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le Bailleur.

### **Établissement recevant du public - information**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les Établissements Recevant du Public (ERP) sont concernés par cette

réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.). L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe cinq catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
plus de 1500 personnes	première
de 701 à 1500 personnes	deuxième
de 301 à 700 personnes	troisième
moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	quatrième
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du Code de la construction et de l'habitation) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	cinquième

Le Bailleur déclare et garantit que le bien est classé en établissement recevant du public, catégorie 5, conformément au rapport de la commission de sécurité intégré à l'arrêté du Maire sur le permis de construire numéro PC 03414216L0022 annexé au présent bail.

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- tenir un registre de sécurité,
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,
- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

#### ❖ **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

Un état des risques et pollutions est annexé au présent bail.

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le bien est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le Preneur déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

#### ❖ **OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS**

Le Bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que : « Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le Preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux : « *Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente* ».

#### ✧ **CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services),
  - la consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif),
  - la consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire,
  - la consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols,
- tel que stipulé dans l'état des risques et pollutions annexé au présent bail.

#### ✧ **CHANGEMENT D'ÉTAT DU PRENEUR**

Tout changement d'état de la personne du Preneur devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

#### ✧ **SOUS-LOCATION ET CESSIION DE DROIT AU BAIL**

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués.

#### ✧ **DROIT LÉGAL DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR**

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence sur le lot en cas de vente, droit de préférence régi par les dispositions du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

#### ✧ **TOLÉRANCES**

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, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

#### ✧ **SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ**

Les obligations résultant du présent bail professionnel pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. En cas de décès dudit Preneur avant la fin de la présente convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution des présentes, et le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

## ❖ **DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

## ❖ **FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, à l'exception des honoraires relatifs à la rédaction du présent bail, pour lesquels chaque partie gardera à sa charge les honoraires de son propre Conseil, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

L'acte sera présenté à la formalité de l'enregistrement au centre des impôts et donnera lieu à la perception d'un droit fixe de vingt-cinq euros (25,00 €).

## **SIGNATURE ÉLECTRONIQUE**

Les Parties déclarent expressément accepter la signature du présent Bail, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services de signature électronique DocuSign, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques du contrat conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, applicables à la signature électronique.

Les Parties se déclarent parfaitement informées de cette technologie, de ses conditions d'utilisation et des dispositions légales et réglementaires applicables au procédé de signature électronique et, par conséquent, renoncent à titre définitif et irrévocable à se prévaloir à quelque titre que ce soit de tout défaut (i) d'information relativement au procédé de signature électronique utilisé, et/ou (ii) de fiabilité dudit procédé de signature électronique, et/ou (iii) de preuve de leur intention de conclure le présent Bail.

## ❖ **LISTE DES ANNEXES ET FORMALISME**

Les annexes listées ci-dessous sont annexées au présent bail et font partie intégrante de la minute :

- 1- le tableau récapitulatif de surfaces,
- 2- les plans du bien,
- 3- l'état des lieux contradictoire établi lors de l'entrée en jouissance du Preneur,
- 4- l'arrêté du Maire sur le permis de construire numéro PC 03414216L0022,
- 5- l'état des risques et pollutions.

Fait le dix-neuf juillet 2023 à Lodève,

**BAILLEUR**  
**COMMUNE DE LODÈVE**  
représentée par Gaëlle LÉVÊQUE,  
Maire de Lodève

**PRENEUR**  
**Société d'exercice libéral à responsabilité**  
**limitée « BIOLOGIE DU CŒUR D'HÉRAULT »,**  
représentée par Docteur Robin REYNIER



Espace	surface en m <sup>2</sup>
Salle d'attente patients	14,98
Consultation 1	27,90
Consultation 2	15,60
Décontamination	7,26
Stockage	7,13
<b>TOTAL</b>	<b>72,87</b>

