PROJET DE BAIL PROFESSIONNEL
« Espace santé »
QUAI DE LA CRIÉE

Entre les soussignés :

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ILE DE RÉ,
sise 3 rue du Père Ignace - CS 28001 - 17410 - SAINT-MARTIN-DE-RÉ,
représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Paul HÉRAUDEAU,
habilité à l'effet des présentes par une délibération du 19 juin 2025 n° 2025-06-19-91 du Conseil communautaire.

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET :

LA SOCIÉTÉ ....., sise 19 quai de la Criée 17590 ARS-EN-RÉ, enregistrée sous le numéro SIREN ..... au RCS de ....., représentée par ....., agissant en sa qualité de gérant(e).

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Dénommées ensemble les « **Parties** » ou séparément une « **Partie** »

VU l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

VU le Code civil

VU la délibération du Conseil communautaire n° 2025-06-19-91 du 19 juin 2025 approuvant la conclusion du bail professionnel

Préambule

Afin de pérenniser la vie permanente sur son territoire en répondant à plusieurs objectifs, à savoir le développement de l'activité économique et de l'offre de soins, la Communauté de communes a choisi de réhabiliter le bâtiment « Quai de la Criée » en vue de l'implantation de commerces et de professionnels de santé permanents en son sein.

Le présent contrat a pour objet de permettre à la société ....., d'exploiter un local professionnel au sein du bâtiment « Quai de la Criée - Espace santé », et de définir les modalités et conditions de cette location.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

ARTICLE 1er : OBJET

Le présent bail professionnel a pour objet de mettre à la location de la société ....., un local appartenant à la Communauté de communes de l'île de Ré, et d'en préciser les conditions.

ARTICLE 2 : DROIT APPLICABLE

Le présent bail professionnel est soumis aux dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, aux stipulations ci-après, ainsi qu'aux dispositions supplétives du code civil qui n'y sont pas contraires.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX

Les locaux, objets du présent bail, sont exclusivement destinés à l'exercice de ..... .

Les professions médicales et paramédicales seront exercées par des professionnels régulièrement inscrits et justifiant des diplômes exigés.

Le Preneur ne pourra en aucun cas modifier cet usage ou y adjoindre une autre activité, sans l'accord préalable du Bailleur.

ARTICLE 4 : DESIGNATION DU BIEN

Le Bailleur loue au Preneur l'immeuble suivant, faisant partie de son Domaine Privé :

* Un local de ..... m^2, au sein du bâtiment « Quai de la Criée - Espace santé ».

Un plan du bâtiment est annexé aux présentes.

Le bâtiment « Quai de la Criée - Espace santé » est situé sur la commune d'Ars-en-Ré, sous les références cadastrales suivantes :

Section et N°	Adresse ou Lieudit	Surface louée (m^2)	Surface totale (m^2)
AI n°900	19 Quai de la Criée		

Le Preneur bénéficie également d'un droit d'accès au local déchets et aux parties communes.

ARTICLE 5 : DURÉE

Le présent bail professionnel est conclu pour une durée de six (6) ans à compter du

.

Il sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyer, clauses et conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

ARTICLE 6 : SOUS-LOCATION

Le Preneur s'engage à ne pas sous-louer tout ou partie des locaux, sauf accord écrit préalable du Bailleur, sous peine de résiliation du bail.

La demande de sous-location devra être formulée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de sous-location autorisée, le Bailleur est appelé à concourir à l'acte.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le Bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale.

ARTICLE 7 : CESSION

Le présent bail peut être cédé par le locataire à toute personne lui succédant dans l'exercice de sa profession. Toutefois, cette cession ne peut intervenir qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur s'engage à solliciter de la Communauté de communes l'autorisation écrite de céder son droit au bail par lettre recommandée avec avis de réception au moins un (1) mois avant la date de cession prévue.

Toute cession du droit au bail seul qui serait consentie par le Preneur au profit d'un tiers sans autorisation préalable du Bailleur serait inopposable à la Communauté de communes.

ARTICLE 8 : OBLIGATION DU PRENEUR

Le Preneur s'engage :

- À respecter la destination des locaux, conformément à l'article 3 ;
- Le changement d'état de locataire, qu'il soit personne physique ou morale, est notifié au bailleur, dans le mois de l'évènement ;
- En cas de modification de ses statuts, à informer le Bailleur de cette modification dans le mois suivant le changement intervenu ;
- À user paisiblement des locaux, à ne pas les dégrader par ses agissements, omissions ou par ceux des personnes accueillies. Il répond des dégradations et des pertes qui arrivent pendant l'application du bail, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute ou qu'elles sont imputables à une faute du Bailleur ou d'un tiers ;
- À exercer son activité au sein des locaux de façon personnelle et continue, dans le respect de l'article 11 infra ;
- À se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, et, de manière générale, à respecter toutes les prescriptions relatives à son activité ;

- À permettre au Bailleur (représenté par un agent communautaire), s'il en fait la demande, de visiter, sur rendez-vous, au moins une fois par an les locaux loués.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur assure au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant la durée du bail, le garantit contre les vices et défauts qui en empêcheraient l'usage, même s'il n'en n'avait pas connaissance lors de la conclusion du présent bail professionnel.

ARTICLE 10 : OCCUPATION PENDANT LA PÉRIODE HIVERNALE

Sur la période hivernale, soit du 1er novembre au 31 mars, le Preneur s'oblige :

- À maintenir son activité au sein du local loué au moins trois (3) jours par semaine ;
- À ne pas fermer son local pour congés plus de cinq (5) semaines consécutives.

ARTICLE 11 : ÉTAT DES LIEUX

11.1. Etat des lieux d'entrée

Le Preneur prend possession des locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement en présence d'un agent communautaire et d'un représentant du Preneur dans un délai d'un (1) mois à compter de la prise d'effet du bail.

En cas de refus du Preneur de procéder à l'état des lieux, il sera réputé avoir accepté le contenu dressé unilatéralement par la Communauté de communes.

11.2. Etat des lieux de sortie

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement en présence d'un agent communautaire et d'un représentant du Preneur dans un délai de sept (7) jours à compter du terme du bail.

En cas de refus du Preneur de procéder à l'état des lieux, il sera réputé avoir accepté le contenu dressé unilatéralement par la Communauté de communes.

Si des dégradations sont constatées, la Communauté de communes pourra émettre un titre à l'encontre du Preneur correspondant au montant de la remise en état des lieux dûment justifié.

ARTICLE 12 : RÉPARATIONS - ENTRETIEN - TRAVAUX

12.1. Réparations

*** Par le Bailleur**

Le Bailleur supportera la charge :

- Des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants ;

- Des réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien.

* Par le Preneur

Il s'engage à effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, à l'exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, qui resteront à la charge du Bailleur.

12.2. Entretien

Le Preneur s'engage à maintenir dans un bon état de propreté, d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement l'ensemble des locaux et des aménagements, intérieurs et extérieurs mis à sa disposition dans le cadre du présent bail.

12.3. Travaux

* Travaux effectués par le Preneur

Le locataire ne peut, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur. Les frais d'intervention du maitre d'œuvre du bailleur le cas échéant sont à la charge du locataire.

Le locataire ne peut faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le locataire, même avec l'autorisation du bailleur, restent en fin de bail 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, et ce aux frais du locataire.

Signalement extérieur

Le locataire ne devra faire ni autoriser sur les murs 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, une ou deux 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.
Le locataire 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.

* Travaux effectués par le Bailleur

Le locataire souffre sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui sont exécutés dans les locaux loués et il ne peut demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Toutefois, en cas d'arrêt de l'activité du locataire ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires, la présente clause ne peut s'appliquer. Le locataire peut alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance des biens.

Le bailleur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à l'activité que le locataire exercera.

Ile de Ré
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

ARTICLE 13 : CONDITIONS FINANCIÈRES

13.1. Loyer

Le bien objet du présent bail est au Preneur moyennant le loyer suivant :

Bien	Surface (m^2)	Loyer (€HT/m^2/an)*
Bâtiment « Quai de la Criée - Espace santé »		190 €

*Valeur 2025

Le loyer sera payé d'avance et trimestriellement.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail selon la variation de l'indice des activités tertiaires (ILAT) établi trimestriellement par l'INSEE et publié au Journal Officiel.

L'indice de référence est le dernier indice connu à la date de signature du bail, soit celui du , dont la valeur est .

13.2. Retard de paiement

Sans préjuger de la faculté pour le Bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au Bailleur par le Preneur en vertu du présent bail, le Bailleur bénéficiera de plein droit, huit (8) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le Preneur à différer son obligation.

13.3. Charges - Impôts - Taxes

Les charges sont réparties comme suit :

Charges mises à la charge du Bailleur :

* Taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures
* Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Charges mises à la charge du Preneur :

* Eau
* Electricité
* Chauffage
* Entretien courant des locaux
* Frais de téléphonie et internet

Un inventaire détaillé et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur est annexé aux présentes.

Le Bailleur s'engage à adresser chaque année un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau.

Par ailleurs, le Bailleur sera tenu de communiquer au Preneur, sur simple demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

ARTICLE 14 : RESPONSABILITÉ - ASSURANCES

Article 14.1. Responsabilité

Le Preneur est seul responsable de tout accident ou dommages pouvant être causés aux personnes et/ou aux biens du fait de son occupation, et des actes commis par ses salariés, ou préposés.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de tous vols ou détériorations de biens, de tout acte délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

14.2. Assurances

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire une assurance responsabilité civile pour les risques professionnels.

Le Preneur s'engage à justifier de ces assurances avant la mise à disposition des locaux et à transmettre au propriétaire un exemplaire de la police d'assurance. Il devra en justifier annuellement avant le 31 décembre pour l'année suivante.

La Communauté de communes garantit les bâtiments dont elle est propriétaire et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle peut encourir

14.3. Gestion des sinistres

À l'exception des accidents sans caractère de gravité, tant matériels que corporels, le Preneur s'engage formellement à informer la Communauté de communes dans les meilleurs délais, par écrit, de tout sinistre susceptible de faire jouer la garantie de l'assureur.

ARTICLE 15 : MODIFICATIONS - FIN DU BAIL PROFESSIONNEL - RÉSILIATION

15.1. Modifications

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution du présent bail professionnel, définie d'un commun accord entre les Parties, fera l'objet d'un avenant.

15.2. Fin du bail professionnel

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sauf à respecter un préavis de six (6) mois, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée. Ledit préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

À l'expiration du présent bail, le Bailleur comme le Preneur peuvent donner congé, sous réserve du respect d'un préavis d'au moins six (6) mois avant l'échéance du contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.
Ledit préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

ARTICLE 16 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, le présent bail sera résilié de plein droit un (1) mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés au Preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'(1) un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En cas de manquement par le Preneur à l'une des clauses relatives aux assurances ou à la sécurité des biens et des personnes, le bail sera automatiquement et immédiatement résilié par simple notification par tous moyens de la Communauté de communes, et ce, sans préavis.

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, le Preneur encourrait une astreinte de cent euros (100,00 €) 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 %).

En cas de résiliation à la suite d'un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû.

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

ARTICLE 17 : CLAUSE PÉNALE

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze (15) jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

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

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

ARTICLE 18 : RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de différend né de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, les Parties

conviennent de rechercher un règlement amiable.

À défaut d'accord amiable dans un délai d'un (1) mois à compter de la naissance du différend, le tribunal judiciaire de La Rochelle est seul compétent.

LISTE DES ANNEXES :

1. Plan de situation
2. Plan des locaux
3. Extrait cadastral (source : cadastre.gouv)
4. Etat des lieux d'entrée
5. Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances précisant leur répartition
6. Diagnostic de performance énergétique
7. Copie de l'arrêté préfectoral n° 18-387 du 15 février 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune d'Ars-en-Ré ainsi que le formulaire « Etat des risques et pollutions »

Fait à Saint-Martin-de-Ré en deux (2) exemplaires, le .....

Pour la Société

.....

Le représentant

.....

Pour La Communauté de Communes,
Le Président,
Jean-Paul HÉRAUDEAU