



MAIRIE DE PARMAIN 95620
Tél. 01 34 08 95 80 – WWW.ville-parmain.fr

DÉCISION DU MAIRE

N° 2025/11

**PORTANT SIGNATURE D'UN BAIL PROFESSIONNEL
POUR LA MISE À DISPOSITION D'UN LOCAL « CABINET MÉDICAL n° 2 » SIS 7 BIS RUE RAYMOND
POINCARÉ AVEC LE DOCTEUR LUANA LEBUREL**

Le Maire de la Commune de PARMAIN,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les délibérations n°2022/39 du 29 septembre 2022 et n°2023/48 du 06 décembre 2023 relatives aux délégations consenties par le Conseil Municipal au Maire et à son premier adjoint en vertu de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales,

CONSIDÉRANT que la commune de Parmain est propriétaire d'un ensemble immobilier dit « MAISON MÉDICALE LES POMMIERS » situé 7 Bis rue Raymond Poincaré, d'une superficie de 170 m², comprenant une entrée, un accueil secrétariat, une salle de repos, deux sanitaires, une salle d'attente et un couloir qui dessert cinq cabinets médicaux, le tout équipé informatiquement et aux normes pour l'accès des personnes à mobilité réduite,

CONSIDÉRANT que par acte du 29 septembre 2019, la commune a donné cet ensemble à bail aux médecins en désignant chaque cabinet à un médecin,

CONSIDÉRANT l'arrivée du docteur Luana LEBUREL, docteur en médecine généraliste, à la suite du départ du docteur LAFFITTE-GOBERT,

CONSIDÉRANT la nécessité de signer un bail professionnel, concernant le cabinet n°2, avec le docteur Luana LEBUREL, afin de préciser les modalités techniques, administratives et financières de la mise à disposition au bénéfice de l'occupant d'un bien à usage de local professionnel situé sur le territoire de Parmain et dont la commune est propriétaire,

D É C I D E

- ARTICLE 1 -** De procéder à la signature du bail professionnel compter du 1^{er} février 2025, pour le cabinet médical n°2, situé dans l'ensemble immobilier désigné ci-dessus, avec Madame Luana LEBUREL, dénommée le locataire, pour la mise à disposition dudit cabinet médical n°2, situé 7 bis rue Raymond Poincaré,
- ARTICLE 2 -** Le loyer mensuel est consenti à titre gratuit hors charges.
Cette gratuité sera éventuellement reconsidérée en cas d'augmentation significative (supérieure à 60€) du tarif "G" des visites perçues par médecin. Dans ce cas, les loyers seront revus proportionnellement à l'augmentation des visites".
(Pour information, le tarif "G" correspond selon la nomenclature de l'Assurance Maladie, à une consultation au cabinet majorée de la majoration pour le médecin généraliste. Celui-ci est de 30€ en janvier 2025).
Le bail est accordé sans dépôt de garantie.
- ARTICLE 3 -** Les abonnements d'eau, d'électricité et d'entretien de la climatisation sont souscrits par la commune.
Les consommations sont payées par la commune et feront l'objet d'une facturation en fin d'année sur présentation d'un état des consommations réelles qui sera transmis aux occupants. Les montants sont divisés entre tous les occupants au prorata temporis de leur durée d'occupation.
- ARTICLE 4 -** Le bail est accordé sans dépôt de garantie,

ARTICLE 5 - Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision qui recevra les mesures de publicité prévues à l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 6 - Le présent acte peut être contesté dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, et de sa transmission au Préfet, en adressant un recours administratif préalable à son auteur et/ou un recours hiérarchique au Préfet du Val d'Oise à Cergy. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. Il peut également être contesté simultanément au recours administratif ou dans un délai de 2 mois à compter la décision implicite de rejet par une requête au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ou sur la plateforme « Télérecours Citoyen » : www.telerecours.fr. La requête en annulation introduite devant le Tribunal peut être assortie d'une demande de suspension de l'exécution du présent acte.



Fait à PARMAIN, le 28 janvier 2025

Loïc TAILLANTER



Maire de PARMAIN

**Vice-Président de la Communauté de Communes de la
Vallée de l'Oise et des Trois Forêts**

MAIRIE DE PARMAIN - 95620

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
CANTON DE L'ISLE ADAM



Service Finances

BAIL PROFESSIONNEL

MAISON MÉDICALE
7 bis rue Raymond Poincaré
Cabinet n° 2

ENTRE les soussignés,

La Commune de Parmain, dont le siège est fixé en Mairie place Georges Clemenceau – 95620 PARMAIN - représentée par son Maire, Monsieur Loïc TAILLANTER, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal N° 2022/39 du 29 septembre 2022,

Ci-après dénommée : "la Commune" ou "le bailleur",

D'une part,

Et

Madame Luana LEBUREL, docteur en médecine généraliste, domiciliée : 7 bis rue Raymond Poincaré à PARMAIN – 95620,

Ci-après dénommé : "l'occupant" ou "le locataire"

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Commune de Parmain est propriétaire d'un ensemble immobilier situé en centre-ville, face à la gare, au 7 bis rue Raymond Poincaré

Cet ensemble immobilier dispose dans son enceinte d'un bâtiment neuf édifié et aménagé afin de le mettre à disposition de cinq professionnels de santé, disposant chacun d'un cabinet d'environ 20 m², câblé informatiquement, de parties communes se composant d'une entrée avec borne d'accueil-sécrétariat, d'un hall d'attente, d'un local de repos, de sanitaires, le tout aux normes pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Chaque professionnel signera son bail professionnel personnel.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1^{er} - Objet du bail

Le présent bail a pour objet de préciser les modalités techniques, administratives et financières de la mise à disposition au bénéfice de l'occupant d'un bien à usage de local professionnel situé sur le territoire de Parmain et dont la Commune est propriétaire.

Article 2 - Identification, description et destination du bien – État des lieux

Le bien, objet du présent bail, est situé sur le territoire de la Commune de Parmain, au 7 bis, rue Raymond Poincaré sur la parcelle cadastrée section AB n° 48.

Il concerne le cabinet n° 2 d'une superficie de 19,90 m² situé au rez-de-chaussée de la maison médicale communale, 3^e cabinet à droite dans le couloir.

Le présent bail donne accès aux parties communes (accueil, salle d'attente, couloir, salle de repos et sanitaires).

Tel, au surplus, que le bien existe sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, l'occupant déclarant bien le connaître pour l'avoir visité.

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir demander à la Commune aucune réparation ou indemnité d'aucune sorte.

La destination du bien est exclusivement réservée à l'usage d'une activité professionnelle, en l'occurrence le métier de médecin généraliste. L'occupant s'engage à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation pour pouvoir exercer régulièrement sa profession dans les locaux loués.

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

L'occupant recevra une clé et un « bip » pour l'ouverture du portail électrique, qu'il devra restituer lors de son départ. En cas de perte ou détérioration, le remplacement sera facturé au prix courant.

Article 3 - Entrée en vigueur, durée et renouvellement

Le présent bail entrera en vigueur à compter du 1^{er} février 2025.

Il est conclu pour une durée de 6 ans. À l'issue de cette période, sauf dénonciation expresse, il est tacitement renouvelé pour une durée de six ans et peut être résilié selon les modalités fixées à l'article 9.

La primo installation est consentie, sous condition de présentation d'une attestation d'assurance valide à la date d'entrée effective dans les locaux.

L'occupant s'oblige à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.

Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

L'occupant est tenu de permettre l'accès de l'immeuble aux représentants de la Commune ou à ses mandataires en vue d'en constater l'état, vérifier le respect de sa destination, réaliser des études, sondages etc....

L'occupant s'engage à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéa de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.

La planification des interventions sera faite en négociation avec les occupants, afin de préserver au mieux leur activité professionnelle.

Si ces travaux durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

L'occupant est tenu de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la sécurité, la salubrité, et d'une manière générale, toutes les dispositions relatives à son activité.

Article 7 - Assurances

L'occupant est tenu d'assurer l'immeuble et son contenu contre les risques locatifs habituels et s'engage à transmettre les justificatifs à la première demande formulée par le bailleur et devra en justifier ainsi chaque année.

Il fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux, la Commune ne pouvant, en aucun cas, être tenue responsable des vols, dégradations, détournements ou tout autre acte délictueux dont il pourrait être victime.

Article 8 – Obligations à la charge de la Commune

La Commune assure à l'occupant une jouissance paisible des lieux durant toute la durée de l'occupation.

En sa qualité de propriétaire bailleur, elle prend à sa charge les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

La commune assure l'entretien des espaces extérieurs.

Article 4 – Modalités financières / loyers / provisions sur charges et dépôt de garantie

Le loyer mensuel est consenti à titre gratuit hors charges.

Cette gratuité sera éventuellement reconsidérée en cas d'augmentation significative (supérieure à 60€) du tarif "G" des visites perçues par médecin. Dans ce cas, les loyers seront revus proportionnellement à l'augmentation des visites".

(Pour information, le tarif "G" correspond selon la nomenclature de l'Assurance Maladie, à une consultation au cabinet majorée de la majoration pour le médecin généraliste. Celui-ci est de 30€ en janvier 2025).

Le bail est accordé sans dépôt de garantie.

Article 5 - Charges et abonnements

Les abonnements d'eau, d'électricité et d'entretien de la climatisation sont souscrits par la commune.

Les consommations sont payées par la commune et feront l'objet d'une facturation en fin d'année sur présentation d'un état des consommations réelles qui sera transmis aux occupants. Les montants sont divisés entre tous les occupants au prorata temporis de leur durée d'occupation.

Les autres contrats seront directement pris en charge par l'occupant (téléphone, Internet, alarme, ménage, etc...)

La responsabilité de la Commune ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs.

L'occupant remboursera à la Commune, sur production de justificatifs ad hoc, tous les impôts locaux et toutes les taxes liées à l'occupation de l'immeuble (ordures ménagères, etc...). La taxe foncière étant à la charge du propriétaire.

Il s'engage à effectuer toute déclaration nécessaire auprès du Centre des Impôts concerné et à payer toute taxe qui sera mise à sa charge en qualité d'occupant.

Article 6 - Obligations à la charge de l'occupant

L'occupant prend possession des lieux dans l'état dans lesquels ils se trouvent et doit les tenir occupés pour l'affectation à laquelle ils sont destinés, telle qu'elle est exposée à l'article 2 du présent bail.

L'occupant assure l'entretien courant et les réparations du cabinet loué et de ses équipements et, solidairement avec les occupants des autres cabinets, des parties communes (accueil, salle d'attente, sanitaires, salle de repos et couloir) durant toute la durée de l'occupation conformément au décret 87-712.

L'occupant s'oblige à informer la Commune de toute réparation effectuée pendant la durée de l'occupation comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits sur les lieux mis à disposition quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

L'occupant n'a pas le droit de sous-louer les lieux à un tiers.

Article 9 – Résiliation - renouvellement

9.1 – Résiliation à l’initiative de l’occupant

Le congé est donné à tout moment par courrier recommandé avec accusé de réception ou par signification d’huissier, par l’occupant en respectant un délai de préavis de six mois avant la date souhaitée.

9.2 – Résiliation à l’initiative de la Commune

La Commune peut résilier le présent bail six mois avant la date anniversaire de l’échéance.

Le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice si la Commune justifie d’une infraction du locataire à l’une des clauses du présent bail.

Une fois acquis à la commune, le bénéfice de la présente clause, l’occupant devra libérer immédiatement les lieux. S’il s’y refuse, l’expulsion sera prononcée sur simple ordonnance de référé.

9.3 – Changement d’un occupant

En cas de changement d’un des cinq occupants, la Commune et les occupants restants étudieront la possibilité de rechercher un nouvel occupant.

Si d’aventure les occupants restants souhaitent disposer des lieux à leur usage exclusif, les termes d’un avenant pourront acter la nouvelle répartition du loyer et des charges.

Dans ce cas, l’avenant ne pourra pas avoir pour objet de remettre en cause les modalités substantielles du présent bail.

L’occupant s’engage à laisser visiter les lieux loués, en vue de leur location, au minimum pour deux visites hebdomadaires, en accord avec le locataire.

L’occupant s’engage à remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 10 - Libération des lieux

L’occupant est tenu de rendre les lieux et les équipements en bon état d’entretien. Il prendra à sa charge la réparation des dégradations ou pertes qui seraient survenues.

Tous les ajouts ou améliorations qui pourraient être apportés au bien demeureront de plein droit la propriété de la Commune, sans que l’occupant puisse demander aucun dédommagement.

Article 11 - Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part de la Commune relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus qu’elles qu’en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d’un droit quelconque, la Commune pouvant toujours y mettre fin.

Article 12 - Litiges

En cas de litige, les parties s'efforceront de parvenir à un accord amiable. À défaut, le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourraient donner lieu l'application du présent bail est celui de la situation de l'immeuble.

Bien que la transaction amiable soit le mode de résolution des différends retenus par les parties, si l'occupant refuse de quitter les lieux au terme du délai imparti, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte par la juridiction compétente.

Établi en deux exemplaires originaux à Parmain, le 1^{er} février 2025

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

Fait à Parmain, le

Le Locataire :



Madame LEBUREL Luana

Pour la Commune :

Monsieur TAILLANter Loïc,
Maire de PARMAIN,
Vice-président de la Communauté de Communes
de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts