

**DÉCISION DU MAIRE  
N°DM 2024-56**

**Objet : BAIL PROFESSIONNEL ENTRE LA COMMUNE DE FONTENAY-TRÉSIGNY ET MME ALEXANDRA RIBEIRO, ORTHOPHONISTE, POUR LA LOCATION DE LA SALLE DE CONSULTATION DU CENTRE CULTUREL À COMPTER DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2025**

**Le Maire de la Commune de Fontenay-Trésigny,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2122-22,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°DEL20210129\_02 du 29 janvier 2021 portant délégations d'attributions accordées au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

**Considérant** que la commune de Fontenay-Trésigny est propriétaire du local (salle de consultation) sis 86 rue de Verdun à Fontenay-Trésigny (77610),

**Considérant** que Madame Alexandra RIBEIRO, orthophoniste, demande à être preneur de la salle de consultation située au RDC du Centre Culturel à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025,

**Considérant** que ce cabinet sera occupé 5 jours par semaine par Madame Alexandra RIBEIRO, à l'exception des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> jeudis de chaque mois,

**DÉCIDE**

**Article 1 :** D'approuver et de signer le bail professionnel entre la commune de Fontenay-Trésigny et Madame Alexandra RIBEIRO, orthophoniste, pour la location 5 jours par semaine à l'exception des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> jeudis de chaque mois, de la salle de consultation du RDC du Centre Culturel et ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

**Article 2 :** Le loyer mensuel à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 sera de 479,59€ TTC et les charges prévisionnelles s'élèveront mensuellement à 225,80€ pour l'exercice 2025 soit 705,39€ au total. Une régularisation des charges se fera au cours du 1<sup>er</sup> semestre de chaque année.

**Article 3 :** La présente décision sera transcrite au registre des délibérations du conseil municipal, notifiée et/ou publiée par voie électronique et portée à la connaissance de celui-ci lors de sa prochaine séance conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Article 4 :** La présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux introduit devant le Tribunal Administratif de Melun, sis 43 rue du Général de Gaulle case postale 8630 Melun cedex (77008), dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire. Le Tribunal Administratif peut également être saisi par l'application Télérecours Citoyens accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 5** : La Directrice générale des services est chargée de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne
- Madame la Comptable publique assignataire de Coulommiers
- Le service des Finances de la commune de Fontenay-Trésigny

Fait à Fontenay-Trésigny, le 18 décembre 2024

**Le Maire,**  
**Patrick ROSSILLI**





## BAIL PROFESSIONNEL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de Fontenay-Trésigny, représentée par son Maire, Patrick ROSSILLI, dûment habilité à cet effet par délégation du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2021, prise en vertu de l'Article L2122-22 du Code Général des Collectivités locales,

Ci-après dénommée "**Le Bailleur**",

D'une part,

### ET

Madame Alexandra RIBEIRO, orthophoniste, née le 04/06/1989 à Melun (77), de nationalité française, demeurant au 20 B rue Maurice Thomas – Appt 512 – Bât E 77173 CHEVRY-COSSIGNY, inscrite au RPPS sous le numéro 779110048.

Ci-après dénommée "**Le Preneur**",

D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après, collectivement, dénommés les Parties et, individuellement, une Partie.

## **I - OBJET DU CONTRAT**

### **Article 1 -Bail professionnel**

Le Bailleur donne à bail, à titre professionnel, au Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Le présent bail professionnel sera régi par les dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et modifié par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, ainsi que par les dispositions non contradictoires des articles 1713 à 1762 du Code civil.

## **II - DESIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX LOUES**

### **Article 2 - Désignation des futurs locaux loués**

Le Bailleur met à la disposition du Preneur pour l'exercice exclusif de sa profession, un lieu de consultation, d'une surface privative de 23,5 m<sup>2</sup>, situé au Centre Culturel Michel Polnareff - 86 rue de Verdun à Fontenay-Trésigny.

Les locaux sont loués meublés (une table d'auscultation, un bureau, une chaise) pour l'exercice de la profession du Preneur.

### **Article 3 - Destination des locaux loués**

Les locaux, objet du présent bail, sont destinés à l'usage exclusif d'une activité de professionnels de santé, reconnus par le Code de Santé Publique. Les locaux devront être conformes à leur destination notamment respecter les normes applicables aux Etablissements Recevant du Public.

Le Preneur s'engage à occuper les lieux loués pour y exercer sa profession à l'exclusion de toute autre activité professionnelle, commerciale, industrielle ou artisanale.

### **Article 4 - Mise à disposition des locaux et début du bail**

La mise à disposition des locaux loués interviendra en date du 01 janvier 2025, date à laquelle débutera le présent bail.

Le Preneur occupera les locaux 5 jours par semaine, à l'exception du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> jeudi de chaque mois.

### **Article 5 – Etat des lieux**

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, c'est-à-dire aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur au moment de la construction du bâtiment.

Un état des lieux des locaux loués sera établi contradictoirement et contresigné par les parties lors de la remise des clés au Preneur. Toutes les déficiences consignées dans ledit état des lieux comme devant faire l'objet d'une intervention du Bailleur seront réparées sans délai par ce dernier. A défaut d'état des lieux contradictoire, le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif et conformes à l'état dans lequel il les a trouvés lors de son entrée en jouissance, hormis l'usure normale liée au temps d'occupation et à l'activité exercée.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

Le bail débutera au jour de la remise des locaux loués par le Bailleur au Preneur et prendra fin au jour de la remise des clés par le Preneur au Bailleur.

### **III - DUREE**

#### **Article 6 - Durée du bail**

Le présent bail professionnel est consenti et accepté pour une durée ferme de 6 ans, commençant à courir à compter de la mise à disposition des locaux.

Il pourra être renouvelé dans les conditions relatives aux articles 17 et 18 des présentes.

### **IV - LOYERS ET CHARGES**

#### **Article 7 - Loyer**

##### **7.1. Montant et paiement**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 22,68 € TTC du m<sup>2</sup>, calculé au prorata des surfaces occupées par le Preneur, à l'exclusion des parties communes, soit un loyer mensuel de 479,59 € TTC.

Le premier loyer à régler dans le cadre du présent bail est celui de janvier 2025. Le loyer sera payable mensuellement à réception de l'avis de sommes à payer transmis par la Trésorerie chaque mois.

L'arrivée ou le départ en cours de mois du Preneur fait l'objet d'un paiement du loyer *pro rata temporis*.

Le paiement du premier et du dernier terme du loyer intervient lors de la remise des clés, au moment de l'état d'entrée ou de sortie des lieux.

Il est expressément convenu entre les parties que tout loyer non payé à son échéance sera, en vertu des articles 1226, 1229 et 1152 du Code civil, majoré de 15 %, et ce, par mois de retard après envoi par le Bailleur d'une mise en demeure restée sans effet.

Le Bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au Preneur qui en fait la demande.

## **7.2. Révision**

Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de la variation d'un indice de référence : l'indice des loyers des activités tertiaires, dit ILAT, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier publié à la date de la signature du bail. L'indice ILAT en vigueur à la date de signature du présent bail est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, qui s'élève à 136,45.

La formule de révision est la suivante :

Loyer révisé = loyer précédent x (dernier indice de référence connu / indice de référence N-1)

## **Article 8 - Charges**

### **8.1. Charges proprement dites**

En sus du loyer, le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges".

Lesdites charges feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps et dans les mêmes conditions que le loyer et d'une régularisation annuelle en date du 1<sup>er</sup> janvier.

A cette dernière date, le Bailleur s'oblige à communiquer au Preneur tous justificatifs établissant la nature et le montant desdites charges.

La provision mensuelle est fixée actuellement à 225,80€. Les charges feront l'objet d'une révision annuelle au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année.

Le preneur devra souscrire tous abonnements nécessaires à son activité professionnelle, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Il s'agira principalement pour ce dernier d'acquitter directement toutes consommations personnelles DASRI, CFE et assurances professionnelles et multirisques auprès des organismes compétents, sans que le Bailleur puisse être tenu responsable des impayés.

## **V - CONDITIONS GENERALES**

### **Article 9 - Occupation - Jouissance**

#### **9.1. Jouissance**

Le Bailleur s'oblige à délivrer au Preneur les locaux et ses équipements en bon état d'usage et de réparation.

Il assure au Preneur la jouissance paisible des locaux et garantit les vices ou les défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle, à l'exception de ceux consignés dans l'état des lieux.

La jouissance des locaux aura lieu à compter de la Date d'entrée dans les locaux, les locaux devant à cette date être libres de toute location ou occupation quelconque.

Le Preneur usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue à l'article 3 des présentes.

Le Preneur devra veiller à ce que la jouissance paisible des voisins ne soit troublée en aucune manière par son fait ou celui de ses préposés. Il fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou que sa responsabilité puisse être recherchée, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant.

#### **9.2. Exploitation personnelle**

Le Preneur s'oblige à exercer personnellement dans les lieux loués son activité principale de façon continue.

Il s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.

Il devra garnir à ses frais et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisante, nécessaires à l'exercice de son activité, afin de répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

#### **9.3. Visites**

Le Preneur s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux loués, dans la mesure où la confidentialité exigée par le secret professionnel est respectée, le Bailleur et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir selon les dispositions de l'article 10.

Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé par tout moyen de la date de la visite un jour ouvré avant celle-ci.

## **Article 10 - Entretien et Réparations**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code civil, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.

Il ne pourra faire supporter aux planchers, plafonds, ou murs des lieux loués, une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait. Le Bailleur pourra fournir sur demande, le descriptif technique des travaux ayant permis la construction des locaux.

Le Preneur devra notamment pour la surface privative mise à sa disposition, entretenir constamment en bon état les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, système de contrôle d'accès aux locaux, ferrures, serrures et crémones ;

Le Bailleur pourra éventuellement, sur demande expresse du Preneur, conclure des contrats de maintenance / ordonner des prestations de maintenance. Le recours aux services compris dans lesdits contrats / à ces prestations fera alors l'objet d'une refacturation.

Demeurent à la charge du Bailleur, les grosses réparations visées à l'article 606 du même code.

## **Article 11 - Renseignements concernant l'immeuble loué**

### **Etat des risques naturels et technologiques**

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

### **Immeuble obéissant aux normes d'hygiène et de sécurité**

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes obéit à la législation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs (D. n° 87-149, 6 mars 1987, art. 1, 2°).

### **Diagnostic de performance énergétique**

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence le bailleur remettra lors de la mise à disposition des locaux, un diagnostic de performance énergétique répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation.



Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

## **Sécurité incendie**

Le Preneur est réputé se tenir informé de ses obligations en matière de respect de la réglementation relative à la sécurité incendie, notamment le respect des consignes de sécurité et du bon fonctionnement des dispositifs de lutte contre les risques d'incendie, ainsi que l'interdiction de fumer.

## **Article 12 - Travaux**

### **12.1. Travaux réalisés à l'initiative du Preneur**

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, et sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord préalable du Bailleur :

- Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme, et la structure des locaux.

Tous embellissements, améliorations, réparations, travaux quelconques effectués par le preneur dans les lieux loués resteront acquis de plein droit et sans formalité, au Bailleur en fin de jouissance du preneur, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition et plus généralement aucun travail et aménagement intérieur ou extérieur de nature à transformer la chose louée ou ses équipements sans l'accord exprès et préalable du Bailleur.

A défaut de cet accord, le Preneur n'est pas autorisé à procéder auxdits travaux. Dans le cas où ce dernier contreviendrait à cette interdiction ou lorsque les transformations entreprises mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou de la sécurité du local, le Bailleur peut exiger du Preneur qu'il remette les lieux en l'état, immédiatement et à ses frais.

### **12.2. Travaux réalisés à l'initiative du Bailleur**

#### **12.2.1. Travaux sans cessation d'activité du Preneur**

Le Preneur s'engage à laisser exécuter, sans indemnité et quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations, les améliorations des parties communes ou privatives, ainsi que les travaux nécessaires et utiles au maintien en l'état et à l'entretien normal de l'immeuble, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur.

Le Bailleur s'assurera quant à lui et ce, dans la mesure du possible, de prendre toutes les mesures de nature à ne pas modifier le confort du Preneur ni troubler sa jouissance du bien.

### **12.2.2. Travaux impliquant la cessation d'activité du Preneur**

Dans le cas où le Preneur est empêché d'exercer son activité en raison de l'impossibilité totale d'utiliser tout ou partie des lieux loués, il bénéficie d'une diminution de son loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Cette disposition s'applique dès le 1<sup>er</sup> jour d'inactivité du Preneur.

## **Article 13 - Assurances - Responsabilité**

### **13.1. Assurances**

Le Preneur assurera les risques locatifs propres à son activité, notamment les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers.

Les polices d'assurances devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

### **13.2. Responsabilités**

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel ou de ses 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. Ce dernier s'engage dès lors à n'exercer aucun recours contre le Bailleur.

Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être, à quelque titre que ce soit, engagée.

## **Article 14 - Sous-location**

Le Preneur devra signaler par écrit au Bailleur l'existence de collaborateurs avec lesquels il aura conclu un contrat de collaborateur.

Toute autre sous-location, à quelque titre que ce soit doit faire l'objet d'un avenant au présent bail.

## **Article 15 –Dépôt de garantie**

Pour traduire, dans un premier temps, la volonté du Preneur de prendre possession des lieux postérieurement à la signature des présentes et afin de garantir l'exécution de ses obligations en tant que locataire dans un second temps, le Preneur verse à la signature du présent bail la somme de 479,56 € à titre de dépôt de garantie et correspondant à un mois de loyer hors charges. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du Preneur.

Ce dépôt de garantie sera remboursable au Preneur après son départ, une fois l'état de sortie des lieux établi et les clés remises au Bailleur, ceci sous réserve qu'il ait accompli toutes les obligations issues du présent contrat, notamment la remise en parfait état locatif des locaux loués.

## **VI - EXTINCTION - RENOUVELLEMENT DU BAIL**

### **Article 16 - Clause résolutoire**

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, des provisions sur charges, reliquat de charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail un mois après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail.

Si le Preneur ne quittait pas les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du Preneur.

### **Article 17 – Congé en cours de bail**

#### **17.1. A l'initiative du Preneur**

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, en respectant un préavis de six mois, en application des dispositions l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée<sup>1</sup>. Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le Preneur sera alors redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

---

<sup>1</sup> Article 57 A, modifié par la LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 43 : « [...] Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois [...] ».

## **17.2. A l'initiative du Bailleur**

Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées ci-dessus, sauf résiliation du bail comme visé à l'article 16 des présentes.

## **Article 18 - Congé en fin de bail**

Les congés délivrés tant par le Bailleur que par le Preneur devront être notifiés au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par la Poste lors de la remise de l'envoi au Preneur.

## **Article 19 - Reconduction - Renouvellement du bail**

### **19.1. Reconduction**

A défaut de tout congé donné par l'une ou l'autre des parties, ledit contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée au présent contrat, aux mêmes loyers, clauses et conditions, en application des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 précitée.

### **19.2. Renouvellement**

Le Bailleur pourra adresser au Preneur un congé avec offre de renouvellement du bail, six mois avant son terme, par acte extrajudiciaire.

## **VII - DIVERS**

## **Article 19 - Election de domicile**

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile :

- Pour le Bailleur, en son Hôtel de Ville, au 26 avenue du Général de Gaulle, à Fontenay-Trésigny ;
- Pour le Preneur, à l'adresse du local professionnel.

---

Fait à Fontenay-Trésigny, le 20 décembre 2024

En trois (3) exemplaires originaux, dont un pour chaque Partie et, à l'initiative du Preneur, un pour l'Ordre compétent dont dépend sa profession.

Le Bailleur

Le Preneur