BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Société civile immobilière IRNA (SCI IRNA) immatriculé le 15/06/2021 au RCS de Mamoudzou sous le numéro 900 340 118, domicilié au 49 Lotissement Trotrodjéou 97615 Pamandzi 97615 Mayotte représenté par Monsieur MOUHAMAD Akram.

Ci-après dénommée les « BAILLEURS »
D'UNE PART

Et

Le CENTRE Hospitalier de Mayotte (CHM)

Domicilié à : BP 04, 97600 MAOUDZOU

Représentée par son Directeur, **M. Jean-Mathieu DEFOUR**

Ci-après dénommé(s) **« le Preneur »**

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Les Bailleurs louent au **Preneur** les Locaux ci-après désignés aux conditions prévues par le présent contrat soumis à l'article 57 A inséré dans la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et à l'article 36 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 pour sa durée, son renouvellement et sa résiliation, au titre Huitième du livre III du Code civil (Du Contrat de louage) et des lois en vigueur ainsi que les présentes dispositions contractuelles.

I - DESIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

I-a Désignation :

Par les présentes, **les Bailleurs** donnent au **Preneur** en location des locaux à usage de locaux administratifs et d'accueil de jour ci-après désignés **Les Locaux**.

Il est situé au 12 Rue du Lycée 97615 Pamandzi

Un bâtiment principal, de trois Niveaux (R-1+ RDC+ R+1 R+2), implanté au sol et à l'étage, composé de :

- Un ensemble immobilier en R-1 et RDC, pour une surface utile de 292,63. m²

  Au R-1 : (Surface total R-1 est 77,63 m2)

  Locaux administratifs :Appartement de type T2 de 77,63 m2

  Au RDC : (Surface total RDC est 215 m2)

  Local administratif 215 m2

Le Preneur déclare bien connaître les locaux et les avoir vus et visités, et les accepter sans qu'il soit nécessaire de les désigner plus précisément. **Le Preneur** déclare ainsi les accepter dans l'état où ils se trouvent. Le bâtiment est en état neuf. Les aménagements extérieurs se poursuivent.

I-b Destination des locaux :

Les Locaux sont destinés à un usage professionnel exclusivement.
Le Preneur déclare vouloir y exercer une activité administrative et un lieu d'accueil.
Le Preneur s'engage à respecter toutes ses obligations pour pouvoir exercer son activité dans les Locaux.
Il est de convention expresse que les présentes excluent la propriété commerciale.
Il est précisé par l'occupant :

- qu'il n'a pas la qualité de commerçant et n'est pas inscrit au Registre des commerces et des sociétés ;
- qu'il n'exploite pas un fonds de commerce dans les locaux objets de la présente convention ;
- qu'il n'a établi aucune clientèle personnelle dans les locaux objets de la présente convention.

Ainsi, la législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeuble, les biens à usage commercial ou d'habitation ne lui est pas applicable.

Le **PRENEUR** déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications concernant ces agréments nécessaires à l'exercice de son activité

spécifique, le tout de manière à ce que les **BAILLEURS** ne soient jamais ni recherchés ni inquiétés à ce sujet.

II- ETAT DES LIEUX - REMISE DES CLES

II-a Etat des lieux :

Un état des lieux des Locaux sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du **Preneur** par une annexe jointe au présent contrat et établie en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

Un état des lieux contradictoire sera établi également lors de la restitution des clés. A défaut, il sera établi par huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

II-b Remise des clés :

Les Bailleurs remettront au **Preneur** les clés suivantes :

- Clés pour les entrées principales portes métalliques : 8 exemplaires soit 2 clés par portes
- Clés pour chaque porte entrée par appartement : 12 exemplaires
- Clés de porte intérieure une par porte dans chaque appartement soit 2 / appt

III- DUREE

- Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 (six) années entières et consécutives à compter du .....

Les Bailleurs ou **le Preneur** pourra notifier à l'autre partie son intention de ne pas renouveler le bail à l'échéance de celui-ci en le lui notifiant au moins 6 mois avant par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

De plus, **le Preneur** pourra y mettre fin, par anticipation, à tout moment en prévenant **les Bailleurs** au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de congé délivré dans les conditions exposées ci-dessus, à son échéance, le bail est reconduit tacitement pour la même durée et dans les conditions prévues aux présentes.

IV- LOYER – TVA – DEPÔT DE GARANTIE

IV- a Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel (hors taxes et hors charges éventuelles) de **5 001,04€** (**cinq mille un euro et quatre centimes**) soit **17,09€/ m2** (**dix-sept euros et neuf centimes**).

Le loyer est payable à échoir au plus tard le 5 de chaque mois.

Le montant du loyer sera versé au bailleur par virement bancaire au bénéfice du compte indiqué en annexe 1, annexe signée par le bailleur.

IBAN : FR76 1010 7006 8800 0350 5500 477

BIC : BREDFRPPXX

V - c Dépôt de garantie :

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du preneur, Le Preneur verse ce jour aux **Bailleurs**, à titre de dépôt de garantie, la somme de **5 001,04€ (Cinq mille un euro et quatre centimes)** soit l'équivalent d'un mois de loyer hors taxes et hors charges du présent bail. Cette somme ne produira pas d'intérêts et ne variera pas pendant toute la durée du bail.
À l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au **Preneur**, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.
Ce dépôt ne devra sous aucun prétexte être affecté par le preneur au paiement des derniers mois de loyers.

V- REVISION DU LOYER

Le loyer pourra être révisé à la demande du bailleur et en fonction de la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Insee. La demande de révision devra être réalisée par courrier recommandé. La révision pourra intervenir chaque année à la date anniversaire du présent bail. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

La révision est calculée selon la formule suivante :

Dernier loyer connu x indice ILAT 1er trimestre de l'année N/ indice ILAT 1er trimestre de l'année N-1
Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

En cas de non-publication de l'indice par l'INSEE pour une année de référence donnée, les derniers indices connus restent applicables sur le loyer actualisé.

VI- IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Le Preneur acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement, et dont **les Bailleurs** ne pourraient être responsable à un titre quelconque. Le **Bailleur** sera responsable des taxes et redevances liés à la propriété des Locaux *(CFE et CVAE)*. La T.V.A. sur bail professionnel sera due par le **Preneur**, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité (Taxe non encore applicable)

Il devra justifier de leur paiement aux **Bailleurs** à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et matériels.

Les Bailleurs garderont à leurs charges les honoraires de gestion des loyers. Les impôts, taxes relatives à la propriété de l'ensemble immobilier et des biens loués : taxe foncière sur le loyer professionnel qui sera facturée au preneur (loi Pinel) à titre de charges locatives.

VII- PROVISIONS POUR CHARGES ET REGULARISATION

Le Preneur aura à régler toutes les charges de consommations courantes notamment électricité (EDM) et eau (SMAE), Orange, quelle qu'en soit leur nature, y compris les frais d'entretien et/ou de réparation des parties communes afférentes tant aux Locaux qu'à la résidence dans lequel il se trouve si le preneur en est responsable. **Le Preneur** ne sera pas tenu de rembourser les charges afférentes à l'assurance de l'immeuble, aux honoraires de gestion.

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'année et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

VIII- CAUTION(S) SOLIDAIRE(S)

Le présent contrat n'est garanti par aucun cautionnement.

IX- ETAT DES BIENS LOUES

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. **Le Preneur**, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences, à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part des **Bailleurs**, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

X- ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que **le Preneur** s'oblige à fidèlement exécuter.

X- a Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations nécessaires au «Clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement et les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes.

Le Bailleur s'oblige, par ailleurs, à remettre gratuitement une quittance de loyer au preneur tous les mois.

X- b Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :

Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, **le Preneur** devra entretenir **Les Locaux** en bon état d'entretien et de réparations quelle qu'en soit l'importance, à l'exclusion de celles que **les Bailleurs** conservent à leurs charges.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer **les locaux**. Pour cela, il devra prévenir **les Bailleurs**, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de

tout sinistre et de toutes dégradations qui surviendraient dans **Les Locaux** et qui rendraient nécessaire l'intervention des **Bailleurs** pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.

Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires pour l'exercice de ses activités présentes ou futures quelle qu'en soit la nature.

Le Preneur s'engage à effectuer dans **Les Locaux** les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits pour son activité par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.

En cas de défaut d'entretien, de non-exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients, **le Preneur** en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires.

Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par **les Bailleurs**, il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.

À l'expiration du bail, **le Preneur** rendra **Les Locaux** en bon état de réparation et d'entretien.

X- c Aménagement des Locaux par le Preneur :

Le Preneur n'effectuera aucun travaux de transformation ou de changement de destination des Locaux sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit des **Bailleurs**. **Le Preneur** devra déposer à ses frais tout aménagement qu'il aurait réalisé et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

En cas d'accord des **Bailleurs**, **le Preneur** devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité. Si cela semble nécessaire aux **Bailleurs**, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires resteront à la charge du **Preneur**, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

Le Preneur aura le droit, dans le respect des lois en vigueur, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements.

Lors de la restitution des biens, **le Preneur** devra remettre en parfait état la façade afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par **le Preneur** resteront en fin de bail la propriété des **Bailleurs** sans que **le Preneur** ne puisse demander d'indemnité. **Les Bailleurs** pourront s'il le souhaite demander la remise des Locaux dans l'état initial où l'a trouvé **le Preneur** au début du présent bail.

X- d Autres conditions

Le Preneur s'engage à :

– jouir des Locaux conformément à sa destination et « en bon père de famille »,

– ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins,

– n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs,

– satisfaire à toutes les charges de balayage, d'éclairage, de police, règlementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et à toutes les charges dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le Preneur devra laisser **aux Bailleurs, ou** son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans **Les Locaux**, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an.

En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, **le Preneur** devra laisser visiter les biens loués de huit heures à seize heures les jours ouvrables.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Toute fois suite au passage du cyclone CHIDO à Mayotte le 14 Décembre 2024, les **Bailleurs** s'engage à procéder aux travaux de mise ne conformité dès la signature du présent contrat.

XI- ASSURANCES

Le Preneur aura l'obligation de souscrire une assurance contre les risques locatifs.

Le Preneur devra déclarer tout sinistre qui surviendrait aux Locaux, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmer cette déclaration aux **Bailleurs** dans les 2 jours suivants, le tout par lettre recommandée avec accusé de réception.

XII- RESPONSABILITES ET RECOURS

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, **le Preneur** ne pourra rien réclamer aux **Bailleurs**, tous les droits dudit **Preneur** étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XIII- CLAUSE DE SOLIDARITE

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

XIV- CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

XV- FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit, de force majeure ou toute autre cause, l'immeuble venait à être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnisation au profit du bailleur ou du preneur.

JMD

XVI- FRAIS ET HONORAIRES

Le présent bail ne fait pas l'objet d'un enregistrement.

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

XVII- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, **le Bailleur** élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au **Preneur** sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais.

Le Preneur déclare élire domicile à l'adresse des Locaux 12 Rue du Lycée 97615 Pamandzi.

XVIII- ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :
1- Etat des lieux
2- Plan des Locaux
3- RIB SCI IRNA

Fait à Mamoudzou, le **19 / 03 / 2025**, en 2 exemplaires originaux.

Signature des **Bailleurs** :

Monsieur MOUHAMAD Akram
Gérant SCI IRNA

Le 18/04/2025

Signature du **Preneur** :

Centre Hospitalier de Mayotte

