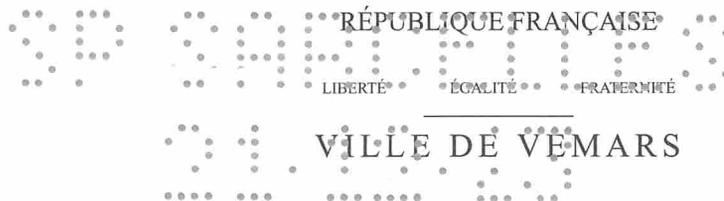


DÉPARTEMENT  
du VAL d'OISE

ARRONDISSEMENT  
de SARCELLES

CANTON  
de GOUSSAINVILLE



## DECISION MUNICIPALE N° 19/2023

### **Objet : Bail professionnel du cabinet d'ostéopathie.**

Le Maire de la Commune de VEMARS,

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

**VU** la délibération du Conseil Municipal n°22/2020 en date du 26 mai 2020 donnant délégations au Maire,

**VU** la délibération n° 85.2019 en date du 23 décembre 2019 portant sur l'approbation du bail professionnel du local à usage médical,

**CONSIDERANT** la volonté de la Commune d'étoffer son offre de services dans le domaine médical,

### **DECIDE :**

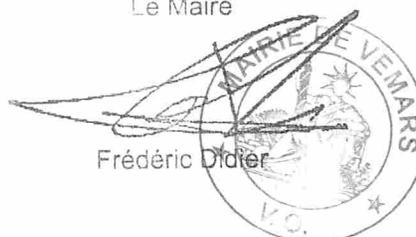
**ARTICLE 1** : de signer le bail professionnel avec Madame **Lucie ABRAHAMIAN** relatif à son activité para médicale (ostéopathie) au sein du cabinet à usage médical sis au 9 rue Charles de Gaulle – **dont le loyer mensuel est fixé à 330 € (trois cent trente euros) hors charges.**

**ARTICLE 2** : de noter que le bail est conclu pour la période du 19 novembre 2023 jusqu'au 30 novembre 2024. La Commune seule aura la faculté de renouveler ledit bail.

**ARTICLE 3** : de charger les services administratifs communaux de l'exécution de la présente décision qui sera transmise en Sous-Préfecture de Sarcelles (95) et publiée au registre des décisions municipales. Ampliation de cette décision au Trésorier Principal de Garges et à **Madame Lucie ABRAHAMIAN.**

Fait à Vémars, le 19 novembre 2023.

Le Maire

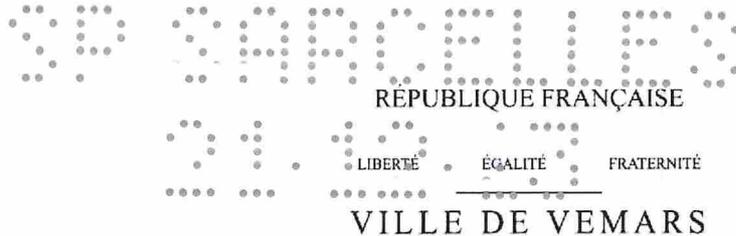
  
Frédéric Didier

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

DÉPARTEMENT  
du VAL d'OISE

ARRONDISSEMENT  
de SARCELLES

CANTON  
de GOUSSAINVILLE



### **MISE A DISPOSITION**

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE DISPOSANT' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE RECEVEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent contrat.

### **DISPOSANT**

La Commune de VÉMARS, département de VAL D'OISE, Mairie de Vémars, 5 rue Léon BOUCHARD, identifiée sous le numéro SIREN 219506417

Ci-après nommé LE DISPOSANT

### **RECEVEUR**

Madame Magali SAMSEL, épouse de Monsieur Arnaud LESAULNIER,  
Sophrologue,  
Demeurant à VEMARS (Val d'Oise) 7 Place du Pré Verger,  
Née à DUGNY (Seine Saint Denis) le 5 mai 1980,  
De nationalité Française

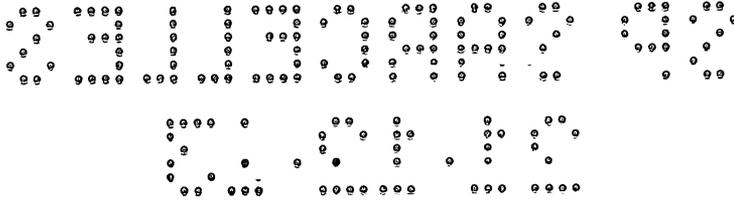
Ci-après nommée LE RECEVEUR

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

La Commune de VÉMARS est ici représentée par Monsieur le Maire, Frédéric DIDIER, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal certifiée conforme et exécutoire en date du 26 mai 2020, dont une copie certifiée demeurera ci-jointe.

Le représentant de la commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Madame Magali LESAULNIER est ici présente.



## EXPOSE

Le DISPOSANT expose que pour faire face à la pénurie de service médical et paramédical dans la commune et ses environs, et en raison de la loi santé votée en première lecture à l'Assemblée nationale, et dont l'un des premiers objectifs est de remédier à cette problématique, il est indispensable que la commune de VÉMARS soit dotée d'un cabinet médical ou paramédical disponible pour les citoyens de ladite commune.

Madame LESAULNIER occupera le local sur des horaires flexibles entre 9h00 et 20h00 ainsi que le samedi toute la journée.

Pour la période des vacances scolaires, Madame LESAULNIER s'organisera à son bon vouloir.

## MISE A DISPOSITION

LE DISPOSANT met à disposition au RECEVEUR qui accepte, un local à usage para médical dont la désignation suit :

## DESIGNATION

Sur la commune de VÉMARS (Val d'Oise) 9 rue Charles de Gaulle  
Dans l'ensemble immobilier en copropriété

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

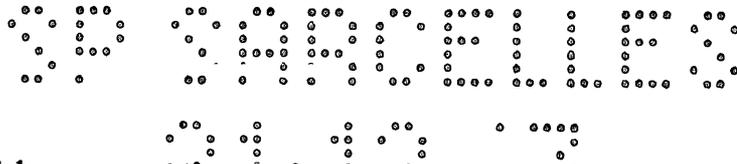
Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AB	66	9 rue Charles de Gaulle		06	25
AB	69	9 rue Charles de Gaulle		14	49
Contenance totale				20	74

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**LOT NUMÉRO HUIT (8)**  
Un local à usage médical,  
Et les trente-huit/millième (38/1000èmes) des parties communes générales.

Madame LESAULNIER occupera une pièce de 17m<sup>2</sup> faisant office de cabinet médical, ainsi que les parties dites communes.

RL



Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

## **ÉTAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi au plus vite.

## **RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE**

### **ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

LE DISPOSANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

#### **Risques naturels, miniers et technologiques**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit ou approuvé.

#### **Radon**

- LE BIEN n'est PAS situé dans une commune à potentiel radon significatif classée en Zone 3.

#### **Information relative à la pollution des sols**

- Le BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

#### **Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 1. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

#### **Sinistre**

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 26 juillet 2022, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

## **DUREE**

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an et 11 jours à compter du 19 novembre 2023 pour se terminer le 30 novembre 2024.

Le DISPOSANT aura seul la faculté de renouveler ledit bail. Celui-ci ne pourra excéder la date du 30 novembre 2024. Le DISPOSANT pourra notifier à l'autre de son intention à renouveler le contrat de bail en respectant le délai de prévenance de deux mois.

RL

LES SAULNIER

**RÉSILIATION**

En considération des conditions du présent contrat, Madame LESAULNIER s'interdit de résilier celui-ci pendant une durée de 1 an et 11 jours, à compter du 19 novembre 2023.

LE DISPOSANT s'engage au maintien des conditions locatives envers le RECEVEUR comme évoquées dans ce contrat, quels que soient les changements éventuels liés aux futures élections.

**CHARGES ET CONDITIONS**

**1°- CONCERNANT LE RECEVEUR**

Le présent contrat est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que LE RECEVEUR s'oblige à exécuter savoir :

**ETAT DES LIEUX –**

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs et de la restitution des clefs ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie.

**DESTINATION –**

LE BIEN mis à disposition est destiné à l'exercice de la profession de sophrologue par LE RECEVEUR, à l'exclusion de toute autre activité et de tout usage commercial, industriel, artisanal ou d'habitation même en partie.

**DELOCALISATION**

Le DISPOSANT et/ou le RECEVEUR se réservent la possibilité de délocaliser le bien objet du contrat pour un autre local de surface sensiblement égale, aux charges et conditions identiques audit contrat.

Le DISPOSANT devra prévenir par courrier recommandé le RECEVEUR, 3 mois avant la délocalisation.

Le RECEVEUR devra prévenir par courrier recommandé le DISPOSANT, 3 mois avant la délocalisation.

**OCCUPATION – JOUISSANCE –**

LE RECEVEUR prendra LE BIEN mis à disposition dans son état au jour de l'entrée en jouissance et il en usera en bon père de famille, sans pouvoir en changer la destination sus-indiquée.

**GARANTIE**

Conformément à l'article 1752 du Code civil, LE RECEVEUR garnira LE BIEN mis à disposition et le tiendra constamment garni, pendant toute la durée du contrat, de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en

ru

# ANNEXE

## ARTICLE 10

quantité et de valeur suffisantes pour répondre, à tout moment, du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du contrat.

A défaut, LE RECEVEUR pourra suppléer à l'insuffisance du mobilier en fournissant des sûretés, mais LE DISPOSANT aura toujours le droit d'exiger du RECEVEUR qu'il apporte dans le BIEN mis à disposition le mobilier nécessaire, comme le précise le paragraphe 2 de l'article précité.

Avant tout déménagement, il devra justifier du paiement de tous impôts dont LE DISPOSANT pourrait être responsable.

### DOMMAGES AUX PERSONNES

LE RECEVEUR sera seul responsable des dommages causés aux occupants et autres personnes s'y trouvant soit par lui-même, soit par les personnes dont il doit répondre en vertu de la loi, soit par des animaux ou des objets et matières qu'il a sous sa garde.

### RESPECT DE LA TRANQUILLITE

LE RECEVEUR sera responsable de tous les faits susceptibles de nuire à la tranquillité de ses voisins et à cet égard, il lui est interdit d'introduire dans les biens mis à disposition des animaux nuisibles ou gênants, des produits dangereux ou malodorants.

### MODIFICATION DES LIEUX

LE RECEVEUR ne pourra faire dans LE BIEN mis à disposition, aucun travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du DISPOSANT.

Les travaux qui seraient autorisés par ce dernier seront effectués sous la surveillance de l'architecte du DISPOSANT dont les honoraires seront à la charge du RECEVEUR.

A défaut de cet accord, LE DISPOSANT peut exiger du receveur, à son départ des lieux, la remise du BIEN en l'état. Cette remise du BIEN en l'état sera immédiate et aux frais du RECEVEUR lorsque les transformations mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

### AMELIORATIONS

Tous les travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par LE RECEVEUR en cours de contrat, resteront, à la fin dudit contrat, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du DISPOSANT, sans aucune indemnité.

### ENTRETIEN - REPARATIONS -

LE RECEVEUR sera tenu d'entretenir en bon état la chose louée en accomplissant à temps toutes les réparations locatives d'entretien, à la seule exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

### GROSSES REPARATIONS -

LE RECEVEUR souffrira que LE DISPOSANT fasse faire toutes les réparations qui deviendront nécessaires au BIEN mis à disposition pendant le

RL

CONTRAT DE LOUAGE

LE RECEVEUR s'engage à exécuter les travaux prévus au contrat, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle vingt et un jours.

#### IMPOTS

LE RECEVEUR acquittera exactement, pendant la durée de sa jouissance, tous ses impôts personnels de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre LE DISPOSANT.

Les impôts de toute nature auxquels LE BIEN loué est et pourra être assujetti, restent à la charge du DISPOSANT conformément à la loi.

#### CHARGES LOCATIVES DIVERSES -

LE RECEVEUR satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

Il sera tenu de toutes les taxes que la loi met à la charge du disposant.

Il supportera les frais de location de compteurs de distribution d'eau ou d'électricité et les frais d'abonnement téléphonique.

Accessoirement au loyer, LE RECEVEUR remboursera au DISPOSANT sa quote-part dans les charges lui incombant en contrepartie :

- des services rendus, liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des droits et taxes dus sur les loyers et des impositions qui correspondent à des services dont le receveur profite directement.

Le montant de la première provision pour charges sera indiqué s'il y a lieu au paragraphe concernant le loyer. Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

#### ASSURANCE

LE RECEVEUR devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant tout le cours du contrat, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques afin que la responsabilité du DISPOSANT soit entièrement dégagée.

Il justifiera de cette assurance et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du DISPOSANT et au moins une fois par an, à défaut de quoi, LE DISPOSANT pourrait exiger la résiliation du contrat.

#### CESSION OU SOUS-LOCATION

LE RECEVEUR ne pourra céder son droit au présent contrat ni sous-louer, en tout ou en partie, si ce n'est à son successeur dans sa profession, sans le consentement exprès, et par écrit du DISPOSANT à peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du présent contrat.

Pour être opposable au DISPOSANT, toute cession ou sous-location devra être constatée par acte authentique, qui contiendra engagement des cessionnaires et sous-locataires envers LE DISPOSANT, et dont une copie exécutoire de chaque cession lui sera délivrée sans aucuns frais dans le mois de la signature, à peine de

RL

# CONVENTION

## ARTICLE 11

résiliation des présentes, afin de lui permettre d'agir directement contre eux, si bon lui semble, sauf dispense par acte notarié.

Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail, ni supérieur à celui autorisé par la loi.

Dans tous les cas, LE RECEVEUR restera garant, solidairement avec ses cessionnaires ou sous-locataires du paiement des loyers et de l'exécution du contrat. Cette obligation de garantie solidaire subsistera pendant toute la durée du bail à l'égard de tous les cessionnaires et sous-locataires successifs, même s'ils ne sont plus dans les lieux et ont eux-mêmes cédé leur droit.

En outre, LE RECEVEUR devra notifier au DISPOSANT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

### **DOMMAGES**

LE DISPOSANT ne sera en aucun cas responsable des dommages, dégâts ou accidents occasionnés par fuites d'eau et par l'humidité et généralement par tous autres cas de force majeure, ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte. Il ne sera pas non plus responsable des vols et cambriolages commis chez LE RECEVEUR.

### **2°- CONCERNANT LE DISPOSANT**

De son côté, LE DISPOSANT est tenu des obligations résultant des articles 1719 à 1723 du Code civil non contraires aux dispositions de la présente convention.

LE DISPOSANT aura le droit de louer, dans le même immeuble, d'autres locaux pour l'exercice de la même profession que celle du RECEVEUR.

### **LOYER**

Le loyer est fixé à TROIS CENT TRENTE EUROS (330,00€) mensuel, payable à terme échu.

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :  
« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

### **ENREGISTREMENT**

La présente mise à disposition est dispensée de la formalité d'enregistrement en vertu des articles 637 du code général des impôts, 245 de son annexe III et 60 de son annexe IV.



CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS

FISCALITE

**CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS**

LE DISPOSANT déclare qu'il n'a pas l'intention d'opter pour le paiement volontaire de la T.V.A. sur les loyers.

En conséquence, LE DISPOSANT souscrira, conformément aux articles 234 nonies et suivants du Code général des impôts, une déclaration annuelle nécessaire en vue du paiement de la contribution annuelle sur les revenus locatifs si elle est due ou des taxes qui en seraient créées en remplacement.

En cas d'option du DISPOSANT pour l'assujettissement des loyers à la T.V.A. pendant la durée du bail initial ou des renouvellements subséquents, il sera exonéré de cette contribution au vu de l'article 234 nonies III 2° du Code générale des impôts.

**SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

En cas de décès du RECEVEUR, la mise à disposition prendra fin sous UNE semaine. Les héritiers et représentants ne seront pas redevable de l'exécution de toutes les conditions du bail.

**DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité juridique.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

LE RECEVEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes ainsi que le coût de l'état des lieux dressé par acte d'huissier, le cas échéant, et y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au DISPOSANT, seront supportés et acquittés entièrement par LE DISPOSANT, qui s'y oblige.

HL

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

LE DISPOSANT, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué.

LE RECEVEUR, avant l'occupation des lieux, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué, et ensuite, dans les lieux loués.

**DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

**EQUILIBRE DU CONTRAT**

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

FAIT, les jour, mois et an ci-dessus.

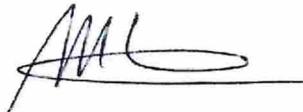
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant.

Cette mise à disposition comprenant :

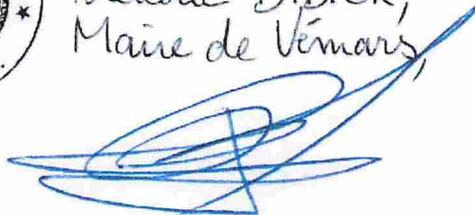
- pages : neuf (9)
- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

A VEMARS le 19 novembre 2023

Mogeli Leraulier



Frederic DIDIER,  
Maire de Vemars,



FL

UNIVERSITY OF CALIFORNIA

LIBRARY