

DECISION DU MAIRE

N° 23-146

OBJET : Harmonisation des loyers des baux de la Maison de santé de Digne-les-Bains

LE MAIRE DE DIGNE-LES-BAINS

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2122.22 et L 2122.23 ;

VU la délibération du conseil municipal n°6 en date du 17 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil municipal au maire et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans

DECIDE

Article 1 : Il est signé entre la commune de Digne-les-Bains et les professionnels de santé nommés ci-dessous un nouveau bail, concernant un local sis Maison de Santé, rue du Trélus à usage de cabinet médical. Ce nouveau bail annule et remplace le dernier bail signé et éventuels avenants.

Les baux concernent M. de BOISSIER Michel, M. ROCHE Franck, Mme BAUMANN Caroline, Mme GHIGO Ludivine, Mme LAPEINE Emmanuelle, Mme JAUSSAUD Laure, M. ARADJ Marc, Mme ESMIOL Françoise, Mme ATZORI Marie, M. VABRET Thierry, M. CARTRON Jean-Michel, M. LAXENAIRE Gérard, Mme ARRAGAIN Domitille, M. SEBAN Didier, Mme BERARD Coline, Mme SALLONY Ludivine, Mme MAZELIER Julie, Mme MUSSET Béatrice, Mme MAZON Delphine et Provence Santé coordination.

Article 2 : Les dispositions concernant les preneurs, la durée de location, ainsi que les modalités financières ou autres clauses particulières seront précisées dans lesdits baux.

Article 3 : Cette décision peut faire l'objet d'une action contentieuse dans les deux mois suivant sa date de publication/affichage ou de notification par :

- recours gracieux auprès de Mme le Maire de la commune de Digne-les-Bains ;
- recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille, 31 rue Jean-François Leca, 13235 MARSEILLE Cédex 2.

En cas de notification de rejet du recours gracieux ou à l'issue du silence gardé pendant deux mois par la commune saisie du recours gracieux, un nouveau délai de 2 mois est ouvert pour introduire un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille, 31 rue Jean-François Leca, 13235 MARSEILLE Cédex 2.

Le Tribunal Administratif de Marseille peut être saisi de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « *Télérecours citoyen* » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr.

Article 4 : La présente décision sera inscrite au registre des décisions du maire et publiée dans les formes prescrites.

Ampliation en sera adressée à la Préfecture des Alpes de Haute-Provence et communication en sera donnée au conseil municipal lors de la prochaine séance obligatoire.

Fait à Digne-les-Bains, le 25 octobre 2023



Madame le Maire,



Madame Patricia GRANET-BRUNELLO

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Michel de BOISSIER

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Michel de BOISSIER, ostéopathe, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 901 759 555 00013

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession d'ostéopathe a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 11,21 m² référencé « 0.03 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les déorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 11,21 m² un loyer mensuel de 204.02 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

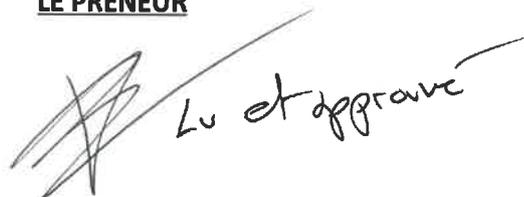
ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Michel de BOISSIER

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Franck ROCHE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Franck ROCHE, kinésithérapeute, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 493 331 193 00026

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de kinésithérapeute a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 10,33 m² référencé « 0.04 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 10,33 m² un loyer mensuel de 188,00 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 0.04 étant partagé avec un autre professionnel de santé le preneur l'utilise à hauteur de 70 % du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 131,60 euros.

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Franck ROCHE

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Franck ROCHE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000) -

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Franck ROCHE, kinésithérapeute, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 493 331 193 00026

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de kinésithérapeute a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 23,04 m² référencé « 0.05 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou forcé majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 23,04 m² un loyer mensuel de 419,33 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 0.05 étant partagé avec un autre professionnel de santé le preneur l'utilise à hauteur de 70 % du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 293,53 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Franck ROCHE

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC



**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Caroline BAUMANN

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Caroline BAUMANN, kinésithérapeute, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 478 477 987 00034

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de kinésithérapeute a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maitre Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maitre Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 10,33 m² référencé « 0.04 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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 posés.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 10,33 m² un loyer mensuel de 188,00 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 0.04 étant partagé avec un autre professionnel de santé le preneur l'utilise à hauteur de 30 % du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 56,40 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

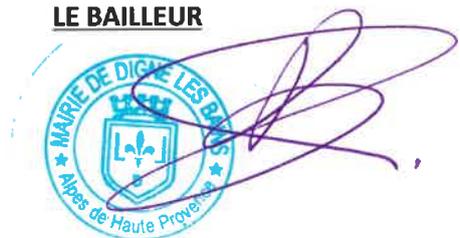
Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Caroline BAUMANN

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Caroline BAUMANN

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Caroline BAUMANN, kinésithérapeute, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 478 477 987 00034

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de kinésithérapeute a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maitre Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maitre Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 23,04 m² référencé « 0.05 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 23,04 m² un loyer mensuel de 419,33 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 0.05 étant partagé avec un autre professionnel de santé le preneur l'utilise à hauteur de 30 % du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 125,80 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR

Caroline BAUMANN

LE BAILLEUR

Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC



**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Ludivine GHIGO

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Ludivine GHIGO, infirmière, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 500 905 526 00041

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession d'infirmière a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 8,84 m² un loyer mensuel de 160,89 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 0.07 étant partagé avec des autres professionnels de santé le preneur l'utilise à hauteur de 1/5^{ème} du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 32,19 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

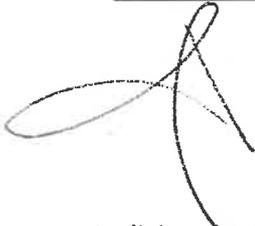
ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Ludivine GHIGO

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS

Emmanuelle LAPEINE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Emmanuelle LAPEINE, infirmière, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 750 152 357 00026

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.

- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dnois.

4/ Le preneur qui exerce la profession d'infirmière a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 8,84 m² référencé « 0.07 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Énergétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 8,84 m² un loyer mensuel de 160,89 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 0.07 étant partagé avec des autres professionnels de santé le preneur l'utilise à hauteur de 1/5^{ème} du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 32,19 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure..

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Emmanuelle LAPEINE

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS

Laure JAUSSAUD

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Laure JAUSSAUD, infirmière, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 824 619 837 00019

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.

- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession d'infirmière a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 8,84 m² référencé « 0.07 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 8,84 m² un loyer mensuel de 160,89 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 0.07 étant partagé avec des autres professionnels de santé le preneur l'utilise à hauteur de 1/5^{ème} du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 32,19 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR

JAUSSAUD Laure
28 - INFIRMIERE Conventionnée
8, rue d'Arsonval
04400 SAINT-AUBAN
04 6 95100 9

Laure JAUSSAUD

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC



07/11/2023
07/11/2023
07/11/2023
07/11/2023

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Marc ARADJ

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Marc ARADJ, infirmier, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 520 662 685 00012

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession d'infirmier a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN, notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 8,84 m² référencé « 0.07 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 8,84 m² un loyer mensuel de 160,89 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 0.07 étant partagé avec des autres professionnels de santé le preneur l'utilise à hauteur de 1/5^{ème} du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 32,19 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Marc ARADJ

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Françoise ESMIOL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Françoise ESMIOL, infirmière, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 484 954 649 00030

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.

- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession d'infirmière a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 8,84 m² référencé « 0.07 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 8,84 m² un loyer mensuel de 160,89 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 0.07 étant partagé avec des autres professionnels de santé le preneur l'utilise à hauteur de 1/5^{ème} du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 32,19 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Françoise ESMIOL

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Marie ATZORI

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Marie ATZORI, kinésithérapeute, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 410 413 009 00037

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.

- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de kinésithérapeute a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 13,06 m² référencé « 0.08 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des vices de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les déversements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 13,06 m² un loyer mensuel de 237,69 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR

Marie ATZORI

LE BAILLEUR

Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC



**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Marie ATZORI

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Marie ATZORI, kinésithérapeute, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 410 413 009 00037

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de kinésithérapeute a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au rez-de-chaussée d'une surface de 10,71 m² référencé « 0.09 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 10,71 m² un loyer mensuel de 194,92 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR

Marie ATZORI

LE BAILLEUR

Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC



**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Thierry VABRET

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Thierry VABRET, médecin généraliste, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 319 759 445 00095

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.

- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de médecin généraliste a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 1^{er} étage d'une surface de 24,51 m² référencé « 1.04 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 24,51 m² un loyer mensuel de 446,08 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Thierry VABRET

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC



**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Jean-Michel CARTRON

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Jean-Michel CARTRON, médecin généraliste, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 338 062 599 00075

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.

- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de médecin généraliste a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 1^{er} étage d'une surface de 27,76 m² référencé « 1.06 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 27,76 m² un loyer mensuel de 505,23 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR

Docteur Jean-Michel CARTRON
01 - MÉDECINE GÉNÉRALE
IM. La Source - Rue du Trelus
04000 DIGNE LES BAINS
Tél. : 04 92 64 44 64

Jean-Michel CARTRON



LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Gérard LAXENAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Gérard LAXENAIRE, médecin généraliste, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 348 745 126 00022

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.

- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de médecin généraliste a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 1^{er} étage d'une surface de 25,32 m² référencé « 1.08 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 25,32 m² un loyer mensuel de 460,82 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Gérard LAXENAIRE

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC



**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Domitille ARRAGAIN

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

**Domitille ARRAGAIN, sage-femme, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,
Numéro de SIRET : 819 823 246 00023
CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART**

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin d'ignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de sage-femme a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN, notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 1^{er} étage d'une surface de 26,18 m² référencé « 1.09 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des canalisations et tuyaux.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 26,18 m² un loyer mensuel de 476,48 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 1.09 étant partagé avec un autre professionnel de santé le preneur l'utilise à hauteur de 4/5^{ème} du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 381,18 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :
Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR

Domitille ARRAGAIN

LE BAILLEUR

Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC





**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Didier SEBAN

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Didier SEBAN, psychiatre, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,

Numéro de SIRET : 377 858 162 00052

CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin digneois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de psychiatre a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 1^{er} étage d'une surface de 26,18 m² référencé « 1.09 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 26,18 m² un loyer mensuel de 476,48 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 1.09 étant partagé avec un autre professionnel de santé le preneur l'utilise à hauteur de 1/5^{ème} du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 95,30 euros.

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Didier SEBAN

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Didier SEBAN

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Didier SEBAN, psychiatre, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,
Numéro de SIRET : 377 858 162 00052
CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dnois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de psychiatre a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 2^{ème} étage d'une surface de 15,04 m² référencé « 2.02 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 aout 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 15,04 m² un loyer mensuel de 273,73 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 2.02 étant partagé avec un autre professionnel de santé le preneur l'utilise à hauteur de 1/3 du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 91,24 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

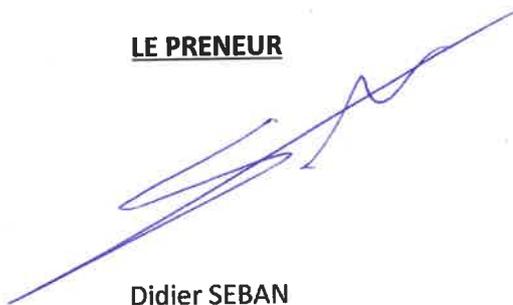
ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Didier SEBAN

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Coline BERARD

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

**Coline BERARD, psychomotricienne, domiciliée Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,
Numéro de SIRET : 890 839 996 00026
CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART**

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de psychomotricienne a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 1^{er} étage d'une surface de 16,57 m² référencé « 1.10 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des vices de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 16,57 m² un loyer mensuel de 301,57 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :
Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR

Coline BERARD

LE BAILLEUR

Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Ludivine SALLONY

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Ludivine SALLONY, orthophoniste, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,
Numéro de SIRET :
CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin digneois.

4/ Le preneur qui exerce la profession d'orthophoniste a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 2^{ème} étage d'une surface de 16,70 m² référencé « 2.01 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.



- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 16,70 m² un loyer mensuel de 303,94 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Ludivine SALLONY

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Julie MAZELIER

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Julie MAZELIER, diététicienne, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,
Numéro de SIRET : 529 875 981 00035
CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de diététicienne a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maitre Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maitre Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 2^{ème} étage d'une surface de 15,04 m² référencé « 2.02 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 15,04 m² un loyer mensuel de 273,73 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le local 2.02 étant partagé avec un autre professionnel de santé le preneur l'utilise à hauteur de 2/3 du temps. Le loyer est par conséquent ajusté d'autant et sera de 182,49 euros.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR

Julie MAZELIER

LE BAILLEUR

Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC



**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Béatrice MUSSET

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Béatrice MUSSET, médecin pédiatre, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,
Numéro de SIRET : 752 167 692 00017
CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de médecin pédiatre a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 2^{ème} étage d'une surface de 17,45 m² référencé « 2.04 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition; sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 17,45 m² un loyer mensuel de 317,59 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujetti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :
Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

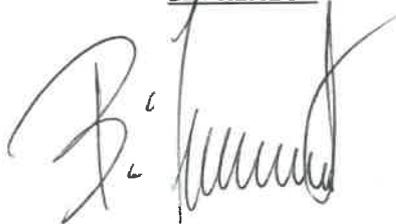
ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Béatrice MUSSET

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Béatrice MUSSET

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Béatrice MUSSET, médecin pédiatre, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,
Numéro de SIRET : 752 167 692 00017
CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin digneois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de médecin pédiatre a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN –Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 2^{ème} étage d'une surface de 11,78 m² référencé « 2.05 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 18,20 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 11,78 m² un loyer mensuel de 214,40 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Béatrice MUSSET

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Delphine MAZON

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Delphine MAZON, neuropsychologue, domicilié Maison de Santé Irène Joliot Curie, rue du Trélus, 04000 Digne-les-Bains,
Numéro de SIRET : 490 784 972 00021
CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin dignois.

4/ Le preneur qui exerce la profession de neuropsychologue a souhaité installer son cabinet dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail professionnel, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honnorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 2^{ème} étage d'une surface de 27,67 m² référencé « 2.06 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six années qui débutera le 1^{er} septembre 2023 pour prendre fin le 31 août 2029.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatées à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.



- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.
- Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.
- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privatif, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 469,90 euros soit l'équivalent de 16,98 euros au m² pour 27,67 m².

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

À compter du 1^{er} mars 2024 le loyer mensuel sera aligné à l'harmonisation des autres loyers de 18,56 euros au m² (18,20 euros au m² + 2% de hausse annuelle pour 2024) soit pour la surface des locaux loués de 27,67 m² un loyer mensuel de 513,56 euros (18,56 €/m² x 27,67 m²). Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer sera révisé de 2 % à la hausse le 1^{er} mars de chaque année.

La formule de calcul appliquée sera la suivante :

Nouveau Loyer = Dernier Loyer x 1.02

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 22 août 2023

LE PRENEUR



Delphine MAZON

LE BAILLEUR



Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

**BAIL PROFESSIONNEL
POUR UNE OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE
IRENE JOLIOT-CURIE DE DIGNE LES BAINS**

Provence Sante Coordination

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de DIGNE LES BAINS (04000)

Représentée par Mme Patricia GRANET-BRUNELLO, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par son conseil municipal dans sa séance du 17 décembre 2021 délibération n°6 et l'autorisant à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
CI APRES DESIGNEE LE BAILLEUR, D'UNE PART

ET

Provence Sante Coordination, domicilié 350 avenue Gautier de la Lauzière, Les Milles, 13290 Aix-en-Provence,
Numéro de SIRET : 919 387 266 00019
CI APRES DESIGNE LE PRENEUR, D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AU BAIL PROFESSIONNEL OBJET DES PRESENTES IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 2 des présentes.
 - « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
 - « Le Bailleur » et « le Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

2/ Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis à DIGNE-LES-BAINS (04000) Rue du Trélus, Immeuble la Source, qu'il a aménagé, afin d'y créer une maison de santé, et ce afin de pouvoir offrir à des professionnels un espace adapté au sein duquel ils exerceront de manière concertée et coordonnée une activité décrite dans le projet de santé joint en annexe.

3/ Dans cet espace, le Bailleur a souhaité que les professionnels de santé y organisent des modalités de travail collaboratives (système informatique partagé, travail et formations pluridisciplinaires, accueil d'internes en médecine, lien privilégié avec les acteurs du secteur social pour la prise en charge des populations fragiles), afin de permettre l'installation de praticiens permettant de maintenir l'offre de santé sur le bassin digneois.

4/ Le preneur a souhaité installer un bureau dans lesdits locaux, et a pris connaissance de la motivation du projet.

5/ Les parties ayant convenu de mettre en place un bail, ceux-ci ont après discussion convenu des modalités et des charges de ce contrat.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le Bailleur déclare donner en location au Locataire qui accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions suivantes.

ARTICLE PREMIER - Objet du contrat

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 86-1290 du 23 décembre 1986 ajouté par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, par les dispositions non contradictoires des articles 1713 et suivants du Code civil ainsi que par les clauses et conditions fixées entre les parties et ci-dessous rapportées.

ARTICLE 2 - Désignation

Les locaux loués sont situés dans un immeuble à usage professionnel et commercial sis à DIGNE-LES-BAINS (04000), Rue du Trélus, Immeuble la Source, figurant au cadastre de la commune, lieudit La Ville section n° AK N°854-N°856-N°858-N°859.

Ces locaux sont soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 1991 par Maître Jean-Yves MAZAN, associé de la SCP « André MAZAN – Jean-Yves MAZAN – Michel BAIN et Henri TUBERT, notaires associés » titulaire d'un office notarial à la résidence 7, rue André Honorat 04000 DIGNE-LES-BAINS ;

Etat descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :
aux termes d'un acte reçu le 27 avril 1994 par Maître Jean-Yves MAZAN , notaire à Digne-les-Bains ;
aux termes d'un acte reçu le 7 avril 1998 par Maître Henri TUBERT, notaire à Digne-les-Bains.

Ces locaux comprennent :

- ✓ À titre privatif : d'un local au 1^{er} étage d'une surface de 13,20 m² référencé « 1.11 ».
- ✓ Et la jouissance commune avec les autres occupants de la Maison de santé d'espaces communs tels que décrits dans le projet de santé.

Il est précisé que toute différence entre les côtes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare que le Bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

De même, il déclare que lui a été communiqué le règlement intérieur de la maison de santé.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le Preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans leur état actuel.

ARTICLE 3 - Destination

Les locaux loués sont destinés à l'exercice par le Preneur des activités liées à la santé, à l'exclusion de toute autre activité libérale, commerciale, artisanale ou industrielle et de tout autre usage. Il ne pourra notamment affecter tout ou partie des dits locaux à l'usage d'habitation.

Compte tenu de la motivation du Bailleur ci-avant exposée, pendant la durée de la présente location, le Bailleur pourra louer les autres locaux dont il est propriétaire, dépendant de l'immeuble sus désigné pour l'exercice d'une activité servant le projet de santé.

ARTICLE 4 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au Preneur. A défaut d'état des lieux, 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 Preneur, 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.

ARTICLE 5 - Diagnostics techniques

5-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

5-2 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur A remis au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

5-3 - Risques naturels et technologiques

Le Bailleur a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels, Miniers, et Technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

5.4 - Sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances, et technologiques article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - Durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six mois qui débutera le 1^{er} octobre 2023 pour prendre fin le 31 mars 2024.

ARTICLE 7 - Expiration du bail - Reconduction

À l'expiration de la durée initiale, et à défaut de congé donné, par le Bailleur ou le Preneur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou exploit d'huissier, le présent bail sera tacitement reconduit pour une durée égale à celle fixée à l'article 'Durée' des présentes, aux mêmes charges, clauses et conditions, en application de l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

ARTICLE 8 - Congé

1 - Le Preneur seul 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 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Ledit délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2 - Le Bailleur ne pourra donner congé au Preneur qu'à l'expiration du bail, dans les conditions relatives à l'article « Expiration du bail – Reconduction » des présentes, sauf résiliation du bail comme visé à l'article « Clause résolutoire » des présentes.

ARTICLE 9 - Charges et conditions générales

La présente location est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter et accomplir.

9-1. Occupation - Jouissance

Le Bailleur s'engage à :

- Assurer toutes les charges de fonctionnement.
- Délivrer au Locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible des locaux loués et le garantir des vices ou des défauts de la chose louée de nature à y faire obstacle ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du Locataire.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que celles à la charge du Locataire selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire dans la partie privative, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande, ou lui délivrer un reçu dans tous les cas où le Locataire effectue un paiement partiel.

Le Preneur s'engage à :

- Utiliser paisiblement les locaux loués conformément à la destination prévue à l'article « Destination » ci-dessus.
- Ne pas modifier cette destination.
- Respecter le règlement de copropriété, et le règlement intérieur de la maison de santé, dont il déclare avoir pris connaissance
- Veiller à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux occupants de la maison de santé.

- **Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, ce dernier serait tenu de les lui rembourser sans délai.**
- **Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.**
- **Exercer personnellement dans les lieux loués son activité de façon continue. A l'exception de ses périodes de vacances, durant laquelle il pourra prendre un remplaçant, il s'interdit de prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sous quelque prétexte que ce soit, et s'oblige à respecter toutes dispositions légales, réglementaires et administratives qui s'imposent à l'exercice de son activité.**
- **Garnir les locaux loués et les tenir constamment fournis de meubles et objets mobiliers en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des conditions du présent bail.**
- **Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le Locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le Bailleur pourrait être tenu responsable.**
- **Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.**

9-2. Entretien - Travaux - Réparations

9-2-1. Obligations du Preneur

Le Preneur supportera l'ensemble des réparations locatives, travaux d'entretien courant et menues réparations ; il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal des locaux et équipements à usage privé, à l'exception de celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure selon le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le Preneur devra notamment :

- **Entretien constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;**
- **Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;**
- **Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les déversements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.**

Il 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.

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de toutes les réparations nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux même si celle-ci venait à excéder quarante (40) jours.

Il laissera 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.

Il supportera, par dérogation à l'article 1723 du Code civil et sans pouvoir exiger d'indemnité, toutes modifications que le Bailleur jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou addition de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du Bailleur.

De même, le Preneur ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur, 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 Preneur. En cas de méconnaissance par le Preneur de cette obligation, le Bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du Preneur ou conserver les transformations effectuées, sans que le Preneur 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 Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état.

A la fin du bail, le Preneur devra laisser, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura réalisés, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des locaux en leur état primitif, aux frais du Preneur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9-2-2. Obligations du Bailleur

De son côté, le Bailleur entretiendra les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils sont donnés en location ; il effectuera les réparations autres que locatives.

ARTICLE 10 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder en totalité ou en partie son droit à la présente location.

En cas de cession autorisée à un successeur dans la même profession, il s'oblige alors à communiquer au Bailleur quinze (15) jours avant la régularisation de l'acte constatant la transmission de son activité professionnelle, l'identité et l'adresse du successeur ainsi que la date et le lieu de la transmission.

Le Preneur restera en tout état de cause garant et solidaire de son successeur pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Un original de l'acte constatant la transmission devra être notifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter tout ou partie des locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 11 - Assurances - Responsabilités et recours

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux loués auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable contre les risques locatifs et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux et les recours des autres occupants de l'immeuble. Il devra également faire assurer son mobilier.

Le Preneur s'acquittera des primes des dites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat. Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

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.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

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.

Il devra faire son affaire personnelle de toute assurance couvrant ces risques et de sa renonciation de recours contre le Bailleur.

ARTICLE 12 - Loyer - Révision

La présente location est acceptée et consentie moyennant un loyer mensuel de 12,00 euros au m² soit pour la surface des locaux loués de 13.20 m² un loyer mensuel de 158,40 euros, lequel sera payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois.

Le loyer ne sera pas assujéti à la TVA.

Le loyer est payable au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit désigné par lui.

ARTICLE 13 – Charges

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend charges comprises : accès et consommations d'eau et assainissement, accès et consommations d'électricité, accès et consommation de chauffage, taxes d'ordures ménagères, ménage des parties communes

ARTICLE 14 - Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges, comme en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé ; la même procédure étant appliquée au Locataire qui refuserait de quitter les lieux en fin de bail.

ARTICLE 15 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 16 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont supportés par le Bailleur.

Fait en deux originaux à DIGNE-LES-BAINS,

Le 15 septembre 2023

LE PRENEUR


E. Guillaud
Directrice.
Provence Santé Coordination

PROVENCE SANTÉ COORDINATION
350, Avenue JRGG de la Lauzière
Le Parc du Golf - BatL33
13290 Aix en Provence
Tél: 04 42 642 642
Siret : 919 387 266 00019

LE BAILLEUR


MAIRIE DE DIGNE-LES-BAINS
Alpes de Haute Provence

Mme Patricia GRANET-BRUNELLO
Maire de Digne-les-Bains

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023

ID : 004-210400701-20231025-D23146-CC

