

BAIL PROFESSIONNEL

LES SOUSSIGNES

1.1° - M. Jean Paul ALAMAN,
ARCHITECTE.

Né le 26 mars 1960 à BAYONNE (64), de nationalité française,

1.2° - Mme Françoise IHAROUR épouse ALAMAN,
ORTHOPHONISTE

Née le 27 mars 1961 à BAYONNE (64), de nationalité française,

Mariés ensemble le 28 août 1987 en la mairie d'ITXASSOU, sous le régime conventionnel de la séparation des biens ; ledit régime matrimonial n'ayant pas été modifié depuis lors.

Domiciliés à CAMBO-LES-BAINS (64250) Avenue d'Espagne,

*Ci-après dénommés le "Bailleur ou loueur"
D'une première part*

2° - CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE,

Personne morale de droit public relevant du statut des établissements publics administratifs, dont le siège est à Bayonne (64100), avenue de l'interne Jacques LOEB, représenté aux fins du présent acte par son directeur général adjoint, M. Hervé FERRANT, lequel déclare disposer des pouvoirs nécessaires à cet effet.

*Ci-après dénommé "Preneur ou locataire",
D'une seconde part*

ONT EXPOSE ET SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT :

I. EXPOSE PREALABLE

Pour assurer un meilleur fonctionnement de son antenne de CAMBO-LES-BAINS, le CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE-BASQUE cherchait des locaux mieux adaptés que ceux utilisés jusqu'à maintenant. De leurs côtés, M. et Mme ALAMAN, pouvaient offrir, après d'importants travaux de construction, des locaux répondant à ces exigences.

Les contacts et discussions entre le bailleur et locataire ont permis d'aboutir à la définition d'un plan des locaux qui répondent aux besoins exprimés. Les travaux seront donc engagés sur la base des engagements réciproques des parties que vient préciser la présente convention

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

II. CONVENTIONS

Dans le cadre des dispositions du code civil (articles 1713 et suivants) relatives au contrat de louage d'immeuble non-contraire aux clauses des présentes, M. et Mme ALAMAN, bailleur, donne à bail au CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE-BASQUE, preneur, les biens immobiliers désignés ci-après, dans les conditions fixées par les présentes.

1. Désignation

Les locaux à construire qui seront donnés à bail à compter de la date d'entrée en jouissance fixée aux présentes, sont situés à CAMBO-LES-BAINS (64250) avenue d'Espagne dans un ensemble immobilier (références cadastrales : "section D - n°1251, 1168 & 1169), appartenant indivisément à M. et Mme ALAMAN.

HF JPA FW

Le plan détaillé des locaux à construire établis par M. ALAMAN, architecte et expressément approuvé par le locataire aux termes d'un courrier du 12/07/99, ainsi qu'une notice descriptive des matériaux et équipements électriques intérieurs, seront annexés aux deux exemplaires du présent contrat conservés par les parties, après apposition de leur visa et de leur signature.

Pour l'essentiel, les locaux loués contiennent 120 m² de plain-pied, un abri voiture attenant de 20 m² ainsi que 8 places de stationnement extérieur. L'accès aux locaux est privatif.

2. Durée

Afin d'assurer une stabilité contractuelle nécessaire à l'amortissement de l'investissement, pour les bailleurs, et conférer une sécurité au preneur, le présent bail est consenti et accepté pour une durée initiale de DIX ANNEES à compter du **1^{er} avril 2000** pour se terminer le **31 mars 2010**.

Le délai courant entre le jour de la signature des présentes et la date d'entrée dans les lieux permettra aux bailleurs de mener à leur terme les travaux de construction engagés pour la présente location.

Afin de pallier toute éventualité, les parties conviennent expressément que dans le cas où ces travaux ne pourraient être achevés dans le délai imparti, l'entrée dans les lieux pourrait être différée d'un mois (soit au plus tard le 1^{er} mai 2000). Dans cette hypothèse, le dispositif contractuel réglé par les présentes serait décalé d'un mois.

Pendant cette première période, les parties ne pourront résilier le présent contrat, le tout, sauf accord commun et écrit.

A l'expiration de cette durée de dix années, le bail se poursuivra par période de douze mois sauf résiliation librement dénoncée par l'une ou l'autre des parties, en la forme recommandée avec A-R ou par exploit d'huissier, au moins trois (3) mois avant la date d'échéance annuelle du contrat.

3. Destination

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et y exercer exclusivement les activités d'accueil et de consultations médicales ou paramédicales.

4. État de livraison

Le preneur prendra les locaux dans leur état neuf au jour de l'entrée en jouissance.

5. Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il devra entretenir les grilles d'aérations du système de V.M.C.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

6. Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

HF JPA FA

7. Transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, autre que ceux déjà autorisés, sans le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

8. Garnissement et obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément à la destination contractuelle.

Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

9. Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

10. Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne les installations de stockage de matières dangereuses (air comprimé, oxygène, gaz, etc...), la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

11. Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés aux autres occupants de l'immeuble, aux voisins ou aux tiers.

12. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur et tous entrepreneurs mandatés par ce dernier, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Sauf accord express et préalable du preneur, ce droit devra être exercé en dehors des heures d'ouverture du centre.

Dans les trois mois qui précéderont la date d'effet de la résiliation du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur et disposant d'un rendez-vous convenu avec le responsable du cen-

tre : il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

13. Interdictions diverses

Il est notamment, interdit au preneur, d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les accès et parties d'immeuble non comprises dans la présente location ; de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

14. Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

15. Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

16. Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

17. Restitution des locaux

A l'occasion de la résiliation du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement deux mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues. Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

18. Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

19. Cession, sous-location

Le preneur ne pourra sans l'autorisation écrite et préalable du loueur, concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ; sous-louer en tout ou en partie ou céder son droit au présent bail.

20. Charges, prestations et taxes

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges et prestations qui lui incombent, en raison de l'occupation et de l'utilisation des locaux. Les charges et prestations ainsi visées comprennent l'entretien des espaces verts communs et le cas échéant, la consommation électrique et en eau des services communs qui ne seraient pas enregistrés sur les compteurs individuels des locataires.

Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an. Ces acomptes provisionnels mensuels sont pro-

visoirement fixés à **DEUX CENT Francs (F 200)** ou **TRENTE euros et 48 centimes (€)**. Ils pourront être ajustés à l'issue de la première année de location selon le décompte réel.

21. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SOIXANTE MILLE francs (F 60 000)** ou **NEUF MILLE CENT QUARANTE SIX Euros et 34 centimes (9 146,34 €)** ; que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur en douze termes égaux de **Cinq mille francs (F 5 000)** ou **sept cent soixante deux euros et 19 centimes**, entre le 1er et le 5 de chaque mois ; droit de bail et charges provisionnelles en sus.

Les paiements devront être effectués par virement à la banque indiquée par le bailleur.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé au taux de l'intérêt légal de la période considérée, jusqu'à complet paiement.

22. Indexation

Les parties conviennent de réviser annuellement le loyer, en proportion de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Le loyer sera révisé tous les ans, de plein droit, à chaque date d'anniversaire de l'entrée en jouissance. Le nouveau loyer résultera de l'application au loyer initial du nouvel indice rapporté à l'indice initial de base.

L'indice initial de base sera le dernier publié au J.O. à la date d'entrée en jouissance des locaux, par le preneur. Si l'indice de référence devait disparaître, les parties devraient le remplacer par un autre en relation avec l'objet du contrat.

23. Dépôt de garantie

En garantie des obligations contractées par le preneur, celui-ci verse au bailleur, ce jour, un dépôt de garantie de **cinq mille francs (F 5 000)** ou **sept cent soixante deux euros et 19 centimes**, correspondant à un mois de loyer. Cette somme, non productive d'intérêts, sera restituable au preneur dans un délai de 3 mois à compter de l'expiration du bail sur justification de l'entier accomplissement de ses obligations contractuelles.

24. Clause résolutoire - clause d'attribution

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provision, nonobstant appel. Pour la constatation de la résiliation du bail, consécutive à la mise en œuvre de la clause résolutoire et les décisions qui pourraient être prises dans ce cadre, le juge des référés des tribunaux de l'ordre judiciaire se voit confier, par les parties, une compétence exclusive.

25. Droit de bail et taxe additionnelle

Sauf exonération liée à son statut d'établissement public de santé ou à une modification des règles fiscales, le preneur supportera le droit de bail (2,50% au jour de la signature des présentes) calculé sur le montant des loyers et, si l'immeuble y est assujéti (après 15 ans), la moitié de la taxe additionnelle au droit de bail (soit 1,25% à la charge du preneur). Ces taxes seront réglées annuellement par le bailleur sur sa déclaration et lui seront payés par le preneur, mensuellement, en même temps que les loyers et charges.

26. Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur et le bailleur, à parts égales. Le présent acte sera présenté à la formalité de l'enregistrement.

27. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Fait sur 6 pages et en Trois exemplaires Originaux,
dont un pour chacune des parties ayant un intérêt commun, et, le cas échéant, un pour la formalité de l'enregistrement.

A CAMBO LES BAINS.

LeOctobre MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF.

Le bailleur : Signature précédée des initiales et valant approbation de la mention "Bon pour location des locaux dans les conditions énoncées ci-dessus "

Mme Françoise IHAROUR épouse ALAMAN

Bon pour location des locaux
dans les conditions énoncées
ci-dessus.

M. Jean-Paul ALAMAN

Bon pour location des locaux
dans les conditions énoncées
ci-dessus.

Le Preneur : Signature précédée des initiales et valant approbation de la mention "Bon pour location des locaux dans les conditions énoncées ci-dessus "

Pour le CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE : M. Hervé FERRANT

Bon pour location des locaux
dans les conditions énoncées
ci-dessus.

1. 141312000



Le Directeur Adjoint

H. FERRANT