

# **BAIL A LOYER A USAGE PROFESSIONNEL**

*Entre les soussignés :*

Madame DIRIBARNE Maïté, le « propriétaire ou bailleur »  
3, route de Saint Michel  
64 220 SAINT JEAN PIED DE PORT

*Et*

Le Centre Hospitalier de la Côte Basque  
13, avenue de l'Interne Jacques Loeb  
64 109 BAYONNE  
Représenté par Monsieur Piquemal, Directeur

*Ci-après désigné(e) le « locataire », il a été convenu et arrêté ce qui suit :*

Madame DIRIBARNE, fait bail et donne à loyer les locaux dont la désignation suit :

1<sup>er</sup> étage de la maison, 3 route de Saint Michel à Saint Jean Pied de Port comprenant :

- 1, entrée, cuisine, bureau
- 1 salle à manger, séjour
- 3 chambres, WC et bains

d'une surface d'environ 160 m<sup>2</sup>.

## **DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti pour une durée de trois années du 22 novembre 2004 au 21 novembre 2007.

Le locataire aura seul la possibilité de résilier le bail à tout moment par une lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de six mois, le délai prévu partant du premier jour du mois suivant la date de réception.

A l'expiration du bail, le bail sera tacitement reconduit dans les mêmes conditions, sauf congés donnés par le propriétaire 6 mois avant la fin du bail.

## **UTILISATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux loués serviront exclusivement à l'exercice de la profession médicale.

## **OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

1. Le locataire devra respecter toutes les obligations imposées par la réglementation générale ou municipale concernant l'occupation des lieux loués (hygiène, sécurité...) de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.
2. Le locataire devra acquitter exactement toutes les contributions mobilières ou taxes auxquelles il est ou pourra être personnellement assujéti et il devra en apporter les justifications au bailleur avant son départ.

3. Le locataire devra utiliser les lieux loués en bon père de famille et ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité de l'immeuble et du voisinage.
4. Le locataire devra laisser visiter les lieux loués soit en cas de vente de la maison (si après que des propositions d'achat lui aient d'abord été formulées, il décide de ne pas l'acheter), soit en vue de le relouer, en ce dernier cas, dans les trois mois précédant la fin du bail ou de son départ à raison de 2 jours par semaine, de 9h00 à 16h00.
5. Le locataire rendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de son entrée dans les lieux. Il pourra, cependant, faire tous les aménagements et installations nécessaires à l'exercice de sa profession, sans que ceux-ci puissent préjudicier au bon état de l'immeuble et à la jouissance normale des lieux. Il ne devra faire aucun percement de mur, de cloison ou de plancher, ni apporter de modification quelconque aux lieux loués sans le consentement préalable du bailleur donné par écrit.
6. Le locataire se réserve la faculté de retirer, à son départ, tout matériel professionnel posé par lui, toutes installations faites à son compte, à la condition qu'il n'en résulte aucune dégradation pour l'immeuble.
7. Le locataire devra pendant le cours du bail :
  - Exécuter les réparations locatives qui pourraient devenir nécessaires. S'il y a lieu, faire ramoner à ses frais, par une entreprise, au moins une fois l'an, les conduits de fumée.
  - Souscrire, auprès d'une entreprise spécialisée un contrat annuel d'entretien pour les installations de chauffage individuel.
  - Entretien en bon état les tuyaux d'évacuation, prises d'air, canalisations intérieures, robinets d'eau et de gaz.
  - Veillez à la bonne aération des locaux loués.
8. Le locataire devra assurer son mobilier contre l'incendie, l'explosion et tous autres risques assurables : il devra également s'assurer contre les risques locatifs et les recours des voisins ainsi que les dégâts des eaux. Il devra justifier de cette assurance et du paiement des primes à toute réquisition du bailleur.
9. Le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité pour les aménagements ou appareils qu'il laissera dans les lieux. Tous les travaux d'embellissement et décors quelconques, qui seront faits par le locataire pendant le cours du bail, resteront à la propriété du bailleur sans indemnité.

### **OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

1. Le bailleur délivre le local en l'état actuel.
2. Il ne devra s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire pour le bon exercice de sa profession, à partir du moment où ces aménagements ne constituent pas une transformation de la chose louée.
3. Il devra remettre une quittance au locataire lorsque ce dernier en fera la demande.

### **PLAQUE**

Le locataire pourra indiquer sa profession par une plaque apposée sur la porte d'entrée du local (dimension 25 x 30).



## LOYER

A compter du 22 novembre 2004 le loyer sera fixé à 762,25 € mensuels. Le loyer est payable par mandat administratif. Il pourra être réévalué sur demande de la propriétaire annuellement, selon le nouvel indice moyen INSEE du coût de la construction (soit dernier indice connu au 15/10/04 de 1227,25).

## CHARGES

En sus du loyer, le locataire paiera l'électricité, l'eau, le téléphone, droit de voirie, ainsi que toute taxe ou impôt nouveau mis à la charge du locataire.

IMPORTANT : L'Hôpital étant un établissement public d'assistance, il est dispensé du paiement de la taxe de droit de bail, de la taxe d'habitation et le propriétaire de la taxe additionnelle.

## DEPOT DE GARANTIE

Néant

## CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, celui-ci sera résilié de plein droit, un mois après une mise en demeure adressée au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier le sommant d'exécuter ses obligations. L'expulsion du locataire pourra alors être ordonnée par simple ordonnance de référé.

Fait à Bayonne le 16 Novembre 2004 en 5 exemplaires

Le locataire



A. PLOUHAL  
Pour le Centre Hospitalier  
De la Côte Basque

Le bailleur

Mme DIRIBARNE