

Centre Médical Rhône Azur

BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES,

(1) LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DES HAUTES-ALPES

Établissement Public administratif de l'Etat, régi par les dispositions du titre premier du livre septième du code de commerce,
Domiciliée à GAP, 16 – 18 rue Carnot – 05000

Représentée par son Président, Eric GORDE dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "La Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale des Hautes-Alpes »

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR", d'une part,

ET,

(2) L'UGECAM PACA - CORSE – Centre de Coordination Rhône-Azur

Domiciliée à 2 avenue Georges Pompidou – 05100 BRIANCON,

Représentée par Monsieur Pierre-Ange CERVETTI, Directeur Général, agissant en qualité de Chef de Service,

Ci-après dénommée "LE PRENEUR", d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les Parties »

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE PRELIMINAIRE

Les parties ont conclu le 14 octobre 2016 un bail civil portant sur une partie des locaux objets des présentes. Ce bail était consenti et accepté pour un période allant du 14 octobre 2016 au 31 juillet 2018.

En raison d'une modification dans la désignation des locaux loués et l'ajout de prestations complémentaires, les parties ont convenu de conclure un nouveau bail civil.

Les parties conviennent expressément que leur relation contractuelle est régie par les stipulations du présent bail à compter de sa signature et entendent renoncer à se prévaloir du bail civil du 14 octobre 2016 devenu sans effet.

ARTICLE 1 : OBJET

Le BAILLEUR consent par les présentes au PRENEUR qui l'accepte, un bail civil, conformément aux textes ci-après énoncés, sur les locaux désignés à l'article 2 ci-après, pour l'exercice des activités d'accueil et suivi des stagiaires, logements.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux, objets du présent bail sont désignés ci-après et délimitées sur le(s) plan(s) ci-annexé(s) sous le numéro 1 et font partie intégrante du bâtiment CRET sis à 05 100 BRIANCON, 36 avenue de la République, ci-après dénommés « les Lieux ».

- 49 chambres/logements avec salle de bain ;
- 5 espaces toilettes communes ;
- 1 espace buanderie (non équipé) ;
- 2 espaces de stockage ;
- 3 tisaneries (non équipées) ;
- 3 bureaux surveillance (non équipé) ;
- 1 salle d'activité.

Par la présente, Le BAILLEUR s'engage à fournir des locaux conformes aux normes de sécurité attendues. Un bilan sera dressé à la signature du présent document.

Le Bailleur s'engage également à entretenir l'équipement, afin que les résidences puissent offrir un lieu de vie paisible, en assurant aussi l'accueil, l'entretien des communs, l'entretien des espaces verts.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront être utilisés par le PRENEUR pour l'exercice des activités d'accueil et de suivi des stagiaires, ainsi que leur logement en chambre individuelle.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature de l'activité exercée dans les locaux ci-dessus désignés, sauf à obtenir l'autorisation du BAILLEUR à ce changement de destination.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les conséquences pouvant résulter de l'activité exercée en les lieux : obtention d'autorisations administratives, paiement des taxes et redevances, etc. Il devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Il devra exécuter à ses frais tous travaux qui pourraient être demandés ou imposés par tels service ou administration concernés, hors structure du bâtiment.

En ce qui concerne les travaux d'aménagement imposés par l'exercice de son activité, le PRENEUR en fera également son affaire personnelle mais ne pourra procéder à aucune démolition de murs, de sols ou de cloison, ni aucune modification aux ouvertures existantes sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

ARTICLE 4 : DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté à compter du 4 septembre 2017 et cessera de plein droit le 3 septembre 2019.

Une fois le présent bail arrivé à son terme, et à défaut de notification d'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, en respectant un préavis de six mois, de son intention de ne pas renouveler le présent contrat, ce dernier sera reconduit tacitement par période d'un (1) an.

Dans l'hypothèse d'un non renouvellement du bail à la demande du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux

ARTICLE 5 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal de 17 325 Euros Toutes Taxes Comprises (dix-sept mille trois cent vingt-cinq euros) décomposé comme suit :

- Pour les logements : 325€ TTC/mois/logement (TROIS CENT VINGT CINQ EUROS), incluant une prestation de petits déjeuners (lundi au vendredi matin, hors WE et jours fériés),
- Pour l'ensemble des communs (tisanerie, bureau, salle de formation autres) : 1 400€ TTC/mois (MILLE QUATRE CENT EUROS).

Par ailleurs, le BAILLEUR assurera une prestation de repas midi et soir du lundi midi au vendredi midi au tarif de 6,5€TTC/repas.

Le PRENEUR s'engage sur un minimum de 20 repas/service soit 180 repas/semaine.

ARTICLE 6 : SERVICES/PRESTATIONS SUPPLEMENTAIRES

Le PRENEUR pourra solliciter la fourniture de repas supplémentaires facturés 6,5€TTC/repas en informant le BAILLEUR au moins 7 jours à l'avance pour un engagement minimum à la semaine.

La présente clause n'emporte aucune exclusivité au profit du PRENEUR, notamment, le BAILLEUR s'autorise à proposer ces prestations à ses propres stagiaires.

ARTICLE 7 : PAIEMENT

7.1. Le loyer et les prestations associées de l'article 5 tels que précisés ci-avant sont payables trimestriellement et à terme échu dans un délai de 45 jours fin de mois ou 60 jours suivant la date de l'émission des factures.

Le PRENEUR s'oblige à payer ces sommes au BAILLEUR ou à son représentant même en cas de non occupation de certaines chambres, sur toute la durée du bail, et/ou non consommation de repas.

7.2. Les services et prestations supplémentaires, de l'article 6 tels que précisés ci-avant sont payables dans un délai de 30 jours suivant la date de réception des factures.

7.3 Le PRENEUR procédera au paiement par virement bancaire sur le compte :

Créditeur : CCI Hautes Alpes
Numéro : 00321005245
Clé Rib : 92
Code banque : 16807
Code agence : 00103
IBAN FR76 1680 7001 0300 3210 0524 592

7.4. En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Preneur sera également redevable des intérêts légaux produits par ces sommes, 15 jours après mise en demeure demeurée infructueuse.

ARTICLE 8 : DOSSIERS APL

Le PRENEUR prend à sa charge la gestion de toutes les aides et notamment l'Aide Personnalisée au Logement (APL) auxquelles elle pourrait prétendre.

ARTICLE 9 : REVISION

Aucune révision du montant du loyer n'interviendra pendant la durée du présent bail.

ARTICLE 10 : FONDEMENTS

Le présent bail est conclu sous le régime des baux civils prévu aux articles 1714 à 1751 du Code Civil.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS GENERALES – SECURITE

Le présent bail est conclu et accepté à charge pour le PRENEUR, qui s'y oblige :

- D'utiliser les lieux loués conformément à la destination prévue au présent bail ;
- De signaler par écrit au BAILLEUR, tout dysfonctionnement ou toute dégradation qu'il pourrait constater, qu'ils soient ou non de son fait ;
- De s'interdire tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens ;
- De suivre les indications données par les dispositifs de signalisation et de ne pas stationner aux emplacements interdits.

Le PRENEUR s'engage à respecter le règlement intérieur du site, annexé au présent bail.

ARTICLE 12 : ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune remise en l'état ni réparations autres que celles qui seraient nécessaires pour que les biens loués soient clos et couverts, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des biens.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles résultant de la vétusté ou l'usure.

A l'entrée en jouissance, il sera dressé, contradictoirement entre les parties, un état des lieux qui sera annexé aux présentes.

Le cas échéant, les démarches administratives doivent être finalisées dans le mois suivant l'entrée en jouissance.

ARTICLE 13 : ENTRETIEN – REPARATION

Le PRENEUR devra maintenir les lieux en parfait état d'entretien et de réparations de quelque nature que ce soit, y compris procéder aux remplacements d'éléments assimilables auxdites réparation.

Le BAILLEUR sera tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le présent bail et d'y faire toutes les réparations importantes et nécessaires, autres que locatives, telles que définies par l'article 606 du Code civil.

A cette fin, le PRENEUR s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve le droit de faire visiter par ses agents les lieux loués et de prescrire les réparations et travaux de remise en état à effectuer en concertation avec la direction pour son organisation (*Les éventuels réparations et travaux de remise en état seront organisés en concertation avec le PRENEUR*)

En cas de refus ou d'inertie, ces travaux seront exécutés d'office par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR subira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, toutes les réparations de gros œuvre que le BAILLEUR sera tenu de faire dans les locaux, ainsi que tous travaux d'améliorations, transformations et constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait convenable de faire exécuter après avoir préalablement pris son attache et sans que cela affecte significativement l'activité du PRENEUR.

ARTICLE 14 : TRAVAUX ET AMENAGEMENTS

Le PRENEUR ne pourra réaliser dans les locaux loués que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée pour une autre destination que celle prévu au présent bail.

Le BAILLEUR devra être averti de ces aménagements et il devra donner son autorisation expresse et par écrit pour toute démolition de mur, de sol ou de cloison, de modification des ouvertures existantes ou de modification des réseaux de distribution d'électricité, eaux, ...

Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR.

A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du PRENEUR, ou conserver les transformations effectuées sans que le PRENEUR puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le BAILLEUR pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Tous embellissements et améliorations faits par le PRENEUR resteront à son départ, la propriété du BAILLEUR et ce sans indemnité.

ARTICLE 15 : EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LA CHAMBRE DE COMMERCE

Dans le cas où des travaux sont décidés, soit dans l'intérêt de l'exploitation des Biens, soit pour permettre ou parfaire sa construction ou son aménagement, soit pour tout autre motif d'intérêt général, le BAILLEUR se réserve le droit de les faire exécuter partout où besoin est.

Dans ces éventualités, le PRENEUR ne peut s'opposer à l'exécution des travaux, ni prétendre à aucune indemnité ni réduction de redevances pour pertes, dommages, troubles de jouissance, préjudices commerciaux.

En particulier, il s'oblige à laisser le libre accès des locaux, au BAILLEUR ou à toute entreprise que celui-ci pourrait désigner pour procéder à tous travaux utiles et nécessaires, après information préalable.

Dans le cas de demande de libération partielle ou totale des locaux formulée expressément par le BAILLEUR une exonération du paiement de la fraction de loyer correspondant à la période de privation sera appliquée.

ARTICLE 16 : SURVEILLANCE ET EXPLOITATION

Le PRENEUR s'engage à maintenir en bon état les lieux mis à sa disposition.

Le PRENEUR s'engage à surveiller les lieux mis à sa disposition, à travers la présence de l'un de ses personnel systématiquement présent chaque nuit de 22h00 à 7h00 du matin au sein des lieux.

Ce personnel sera formé afin d'assurer la surveillance du système de sécurité incendie (SSI) du bâtiment.

ARTICLE 17 : OBSERVATIONS DES LOIS, RÈGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE.

Le PRENEUR devra se soumettre à toutes les consignes générales et particulières relatives au bien et s'engage à se munir de toutes les autorisations administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité.

Le PRENEUR devra notamment se conformer :

- a) aux lois et règlements d'ordre général et aux mesures de police générale ou spéciale applicables aux biens, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires, mises en vigueur par les autorités compétentes,
- b) aux lois et règlements relatifs aux établissements recevant du public,
- c) aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses,
- d) aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques,
- e) aux lois et règlements fixant les conditions d'exercice de son activité.

Il doit se munir en temps voulu à ses frais des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité, et accomplir lui-même toutes les formalités.

Il s'engage à ne faire aucun acte susceptible de nuire à l'exploitation du bien, ou d'entraver la bonne exécution du service public.

Le PRENEUR s'oblige à faire procéder à ses frais à tous contrôles et vérifications notamment en matière de sécurité des locaux de telle manière que leur utilisation soit compatible avec la destination définie précédemment. A ce titre, il devra fournir toutes attestations correspondantes.

Il ne peut réclamer au BAILLEUR une indemnité ou une réduction de loyer pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visées au présent article.

ARTICLE 18 : ASSURANCES ET RECOURS

Le BAILLEUR assure l'immeuble dont il est propriétaire, notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempête, vent, etc.

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement les locaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire – notamment les dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du bail dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux ainsi que contre les recours des voisins.

Il acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera du tout à première réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer également le BAILLEUR, tout sinistre ou toute dégradation se produisant dans les locaux loués, sous peine d'être tenu pour responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR dans le cas où des accidents surviendraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, à son personnel, et plus généralement à tous ceux qui seraient présents dans les lieux loués.

En aucun cas, le propriétaire ne pourra être responsable des vols qui pourraient être commis chez le PRENEUR.

Ce dernier ne pourra donc réclamer au propriétaire aucune indemnité ni dommages et intérêts.

ARTICLE 19 : RESPONSABILITÉ POUR DOMMAGES DE TOUTE NATURE

Sauf cas de faute lourde du BAILLEUR, le PRENEUR supporte les conséquences des dommages de toute nature qui peuvent survenir dans les locaux loués, soit à lui-même, soit à son personnel, soit à ses biens ou à ceux qui lui sont confiés.

Plus particulièrement, en cas d'incendie ou d'explosion survenant dans les biens qui lui sont attribués, le PRENEUR est responsable dans les conditions prévues au Code Civil, notamment dans son article 1733.

Pour l'ensemble des dommages sus visés, le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR demeure responsable de tous dommages causés par lui-même, son personnel ou toute personne dont il est civilement responsable ou par les biens dont il a la charge notamment du fait de son activité professionnelle, quelles qu'en soient les victimes.

En outre, il garantit le BAILLEUR contre toute action de quelque nature que ce soit qui serait engagée contre lui, pour lesdits dommages.

ARTICLE 20 : RÉSILIATION ET DÉFAILLANCE

16.1 Le présent bail est résiliable de plein droit :

- au cas où le PRENEUR ne serait plus bénéficiaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur pour exercer l'activité professionnelle qui a motivée le présent bail,
- en cas de condamnation pénale mettant le PRENEUR dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation,
- dans le cas prévu par l'article 1722 du Code Civil.

La résiliation est prononcée par décision du BAILLEUR dès que l'événement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux.

Elle a son plein effet, au gré du BAILLEUR à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux occupés.

Dans ces cas de résiliation, le PRENEUR ne peut prétendre à aucune indemnité.

16.2 En cas de cessation d'activité de l'une des parties signataires des présentes :

En cas de cessation d'activité du BAILLEUR, le présent bail deviendrait caduc et sans objet. Le PRENEUR aurait alors le choix de conclure un bail avec le nouveau gestionnaire ou de se retirer purement et simplement.

En cas de cessation d'activité sur le site de Briançon ou si pour tout autre cause liée au PRENEUR, l'exploitation des logements ne pouvait plus être maintenue dans les conditions initiales, ce dernier ou à défaut son autorité de tutelle, s'engage à en informer le BAILLEUR dans le respect d'un préavis de 6 mois.

ARTICLE 21 : CESSION – SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer les locaux en dépendant, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes.

Toute cession ou sous-location, pour être valable, devra être signifiée au BAILLEUR et ne pourra être consentie à des conditions ni plus ni moins onéreuse que celles exprimées au présent bail.

Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'entière exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice des droits qu'il aura de poursuivre le PRENEUR sans discussion préalable du ou des cessionnaires ou sous-locataires.

Un exemplaire original de l'acte de cession ou de sous-location sera délivré au BAILLEUR sans frais à sa charge.

Etant précisé que tous ceux qui deviendront cessionnaires du présent bail demeureront tenus envers le BAILLEUR solidairement entre eux et avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'entière exécution du bail pendant toute sa durée, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient cédé, leur droit audit bail.

Au cas où la cession n'aurait pas été régulièrement notifiée au propriétaire, le cessionnaire resterait responsable à l'égard de celui-ci de toutes les dettes éventuelles du cédant.

Toute location, toute gérance libre ou sujette à publicité, sera nulle à l'égard du BAILLEUR et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ARTICLE 22 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu le présent bail relève de la compétence des tribunaux civils.

ARTICLE 23 : ANNEXES

Sont annexés au présent bail :

- ☐ Sous le numéro 1 : Plan(s) des locaux ;
- ☐ Sous le numéro 2 : Etat des lieux d'entrée ;
- ☐ Sous le numéro 3 : Règlement intérieur.

Fait à SAR, le 4.09.2017
En deux exemplaires,

**La Chambre de Commerce
et d'Industrie Territoriale des Hautes-Alpes
Le Président**

lu et approuvé

*Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »*



**Pour l'UGECAM PACA-CORSE,
Le Directeur Général
Pierre – Ange CERVETTI**

lu et approuvé

Cervetti

