

15 NOV 2023

DÉCISION N°2023.11.98D

OBJET: Contrat de bail - Appartement n°17 - 30 rue Saint Gaucher à Montélimar - hébergement des étudiants internes en médecine générale.

Vu l'article L.2122-22-5° du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2.00 du 17 juillet 2020 octroyant les délégations prévues à l'article précité L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté n°2022.07735A du 27 juillet 2022 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Laurent CHAUVEAU dans les domaines de l'urbanisme et des Grands Travaux, et plus particulièrement pour les décisions de conclusion et de révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas neuf (9) ans.

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

- Que dans le cadre du partenariat conclu avec le Conseil départemental visant à faciliter le logement des étudiants internes en médecine générale, la ville s'est engagée à prendre à bail un logement meublé pour sa mise à disposition consécutive auprès desdits étudiants ;
- Qu'il convient de conclure, en conséquence, un contrat de bail pour la location d'un logement n°17, T3, meublé situé 30 rue Saint Gaucher à Montélimar, propriété de l'association ITINOVA.

Le Maire de MONTE LIMAR,

DECIDE :

Article 1° - Il sera conclu avec l'association ITINOVA, déclarée et enregistrée en Préfecture du Rhône sous le numéro W691054663 domiciliée Tour Part Dieu, 129 rue Servient à Lyon (69003), un contrat de bail civil d'une durée de 6 ans portant sur un appartement (n°17) T3 meublé, situé 30 rue Saint Gaucher à Montélimar, d'une surface de 72,64 m² séparé outre des parties communes accessibles par les sous/locataires d'une surface de 4705 m².

Article 2° - Ce contrat est conclu moyennant le paiement d'un loyer annuel de dix mille quatre cent soixante-quatre euros (10 464,00 euros)

révisable annuellement auquel s'ajoutent quarante euros (40,00 €) de charges, le tout payable trimestriellement

Le dépôt de garantie équivaut à $\frac{1}{4}$ du loyer annuel.

Article 3° - Les crédits sont prévus sur les comptes 520-6132, 520-614 et 520-275.

Article 4° - La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de sa publication.

Fait à MONTELMAR, le 14 NOV. 2023

Le Maire.



Pour le Maire
L'Adjoint délégué

Laurent CHAUX

Envoyé en préfecture le 14/11/2023

Reçu en préfecture le 14/11/2023

Publié le **15 NOV. 2023**

ID : 026-212601983-20231114-202311_98D-AR

itinova



UN CHEMIN POUR CHACUN

BAIL CIVIL

ITINOVA

/

MAIRIE MONTELIMAR

LES SOUSSIGNEES :

- ITINOVA, Association régie par les dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901 et des textes subséquents, déclarée et enregistrée auprès de la Préfecture du Rhône sous le numéro W691054663 et au Répertoire Siren sous le numéro 775 646 615, dont le siège est sis Tour Part Dieu – 6^{ème} étage – 129 rue Servient – 69003 LYON,

Représentée par son Directeur général, Monsieur Tanguy GOUTTENOIRE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le « Bailleur »,
D'une part,

ET :

- La commune de Montélimar, collectivité territoriale régie par les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège est sis Place Emile LOUBET 26200 MONTE LIMAR,

Représentée par son Maire, ou son représentant ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de la décision n°2023.11.98D en date du

Ci-après dénommée le « Preneur »,
De seconde part.

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après ensemble dénommés les « Parties » et individuellement la « Partie ».

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

EXPOSE

I. Le Bailleur, l'Association ITINOVA, est un groupe sanitaire, social et médico-social, à but non lucratif au service de la personne, issue de la fusion en 2020 des associations COMITE COMMUN ACTIVITES SANITAIRES ET SOCIALES, SANTE ET BIEN ETRE et de l'UNION.

Il rassemble des établissements et des services qui permettent d'accueillir et de prendre soin des personnes les plus vulnérables, en situations de handicap, de précarité, d'exclusion ou de dépendance, à tous les âges de la vie, et ce, dans le respect de la charte de ses valeurs fondatrices.

II. Dans le cadre de son activité et conformément à son objet social, le Bailleur est propriétaire d'un tènement immobilier dénommé « Immeuble Saint Gaucher » situé sur l'emprise foncière de l'EHPAD SAINTE MARTE, sis 29 boulevard Aristide Briand – 26200 Montélimar.

L'immeuble Saint-Gaucher situé au 30 rue saint Gaucher - 26200 Montélimar est édifié sur deux niveaux et comprend dix-sept logements individuels à usage d'habitation, outre certains espaces communs mis à la disposition des locataires, lesquels constituent un ensemble indivisible.

III. Le Preneur est une collectivité territoriale ayant notamment pour mission de contribuer de contribuer à la mise à disposition de logements pour favoriser l'installation des internes en médecine générale sur la commune de Montélimar dans le cadre de la convention départementale signée entre le département de la Drôme et la commune Montélimar et intitulé "Dispositif logement à destination des internes en médecine générale".

IV. Le Preneur, après avoir visité l'Immeuble Saint Gaucher et avoir obtenu du Bailleur l'ensemble des éléments et informations sollicités, s'est déclaré intéressé à prendre à bail un des logements individuels ci-après désignés, dans le but de le sous-louer à usage d'habitation à toutes personnes de son choix.

Le Bailleur, après avoir eu connaissance du projet du Preneur et compte tenu de la finalité poursuivie, à savoir la sous-location à usage d'habitation, s'est déclaré intéressé pour donner à bail au Preneur un des logements individuels compris au sein de l'immeuble Saint Gaucher, sous réserve qu'il ne puisse être recherché d'une quelconque façon au titre d'une éventuelle sous-location du logement, objet de la présente convention.

V. Après divers pourparlers, les Parties se sont rapprochées à l'effet de régulariser les termes et conditions de leur accord et ont convenu du présent bail civil devant régir leurs relations (ci-après désigné le « Bail »).

VI. Les Parties conviennent expressément et sans réserve d'écarter les dispositions de l'article 1195 du Code civil dans sa rédaction issue de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.

VII. Les éléments de fait et de droit formant le présent préambule constituent une condition impulsive et déterminante de la conclusion du Bail par les Parties.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{ER} – REGIME JURIDIQUE

Le Bail est un bail à loyer, soumis aux dispositions des articles 1708 et suivants du Code civil, à l'exclusion de tout autre régime spécifique.

De convention expresse entre les Parties et en tant que de besoin, il est rappelé que le Bail, de par la nature de l'activité du Preneur, et en tout état de cause de convention expresse entre les Parties :

- (i) n'est pas soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, des articles R.145-1 et suivants du Code de commerce codifiant le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 régissant les baux commerciaux,
- (ii) n'est pas régi par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986, repris par l'article 36 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 quant à sa durée, son renouvellement et ses modalités de résiliation,
- (iii) n'est pas soumis aux dispositions des lois du 1^{er} septembre 1948 et/ou du 6 juillet 1989, ni à leurs décrets d'application.

En conséquence, le Bail constitue exclusivement entre les parties un bail à loyer, régi par les présentes stipulations contractuelles et soumis aux dispositions des articles 1708 et suivants du Code civil, à l'exclusion de tout autre régime spécifique légal ou conventionnel.

ARTICLE 2 – OBLIGATION EXPRESSE DE SOUS-LOCATION A USAGE D'HABITATION

La sous-location sera soumise aux stipulations fixées à l'Article 6 ci-après.

Il est rappelé que le Preneur sera seul décisionnaire et responsable du choix du sous-locataire. Il sera également seul responsable du respect de toute loi d'ordre public ou réglementation qui s'imposerait à lui compte-tenu de l'obligation de sous-location du Local Loué à des fins d'habitation, sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse jamais être recherchée à ce sujet.

Il fera également son affaire du bail de sous-location, étant rappelé que la durée de celui-ci ne pourra excéder en tout état de cause la durée du Bail. A cet égard, le bail de sous-location devra expressément comporter une clause

stipulant que le sous-locataire ne dispose d'aucun recours contre le Bailleur, que la sous-location est inopposable à ce dernier et que sa durée, renouvellement compris, ne peut excéder la durée du Bail.

En outre, le Loyer stipulé au Bail est dû par le Preneur au Bailleur et ce, pour toute la durée du Bail, que le logement soit sous-loué ou non.

Les stipulations du présent article constituent une condition impulsive et déterminante de la conclusion du Bail par le Bailleur, ce que le Preneur déclare et reconnaît expressément.

ARTICLE 3 – DESIGNATION

Le local donné à bail sont situés dans un ensemble immobilier sis 30 rue Saint Gaucher – 26200 Montélimar.

Ils constituent l'appartement n°17, type T3 situé au 2ème étage, d'une surface de 72,64m² composé d'un séjour, de deux chambres, une salle d'eau, une cuisine ouverte et d'un WC séparé outre des parties communes accessibles par l'ensemble des locataires/sous locataires d'une surface totale de 47,05m² (salle d'activité de 38,25m² et buanderie commune de 8,80m²).

La désignation et les plans figurent en Annexe 3 du local loué et des parties communes (ci-après, le « Local Loué »).

Tel que ledit local s'étend, se poursuit et comporte, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent Bail ou résultant du plan et les dimensions réelles des lieux loués ou de l'immeuble, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation du loyer, les Parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les Locaux Loués sont munis de divers équipements et mobiliers dont la liste exhaustive à la date de conclusion du Bail figure en Annexe 3 bis.

Il est expressément indiqué que les équipements et mobiliers ci-avant visés ne sauraient conférer au Bail la nature d'une location meublée au sens de l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'il appartiendra au Preneur de s'assurer du respect des dispositions de la Loi Alur s'il entend sous-louer les Locaux Loués à un tiers sous ce régime juridique.

L'ensemble des obligations de conservation, d'entretien de bonne jouissance des Locaux Loués incombant au Preneur au titre des présentes s'appliquera strictement aux équipements et mobiliers dont la liste figure en Annexe 3 bis.

ARTICLE 4 - DUREE

Le Bail est consenti pour une durée ferme de SIX (6) ans à compter du 1^{er} novembre 2023 .

Aucune reconduction tacite du Bail ne pourra intervenir à son terme, celui-ci étant conclu pour la seule et unique durée précitée.

A l'échéance prévue, le Preneur devra libérer le Local Loué, le cas échéant, faire son affaire personnelle et préalable du départ de tout éventuel sous-locataire en assumant toute responsabilité juridique et financière à ce sujet, et les restituer dans les conditions stipulées à l'Article 13 ci-après.

Les Parties, sous réserve de leur accord réciproque quant aux termes et conditions, pourront convenir d'un renouvellement du Bail au terme de sa durée.

Il est bien évidemment possible pour le Preneur, avec l'accord d'Itinova de résilier le bail par anticipation sans que le Preneur ne soit tenu au paiement des loyers jusqu'au terme stipulé.

Dans le cas de l'arrêt de la convention du "dispositif logement à destination des internes en médecine générale" signée entre le Département de la Drôme et la commune de Montélimar, Itinova accordera sur demande formulée par le preneur et dans un délai de trois (3) mois une rupture anticipée au présent bail sans que le Preneur ne soit tenu au paiement des loyers jusqu'au terme stipulé.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1 Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe annuel hors charges de dix mille quatre cent soixante-quatre EUROS (10 464€).

En sus du loyer, une provision mensuelle pour charges est fixée à Quarante EUROS (40 €) incluant le contrat de maintenance de l'ascenseur, la sécurité, fluides énergie de toutes les parties communes, nettoyage des parties communes.

Le loyer ci-dessus indiqué sera automatiquement révisé tous les ans, à titre de clause d'échelle mobile, sans qu'il soit besoin de formalité ou notification quelconque et pour la première fois à la date anniversaire de signature du Bail, en fonction des variations, en plus ou en moins, de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de départ étant celui du premier trimestre 2023, soit 2.077.

Les indices d'actualisation seront ceux du même trimestre de l'année suivante, l'indice retenu pour l'actualisation du loyer devenant d'office l'indice de base pour la prochaine révision.

L'indexation constitue une modalité substantielle et déterminante du Bail. En conséquence, en cas de disparition de l'indice de révision susvisé, il lui sera substitué l'indice de remplacement fixé par la loi ou les usages, et à défaut par celui qui s'approchera le plus de l'ancien indice et/ou de l'objet de la convention et qui sera défini d'un commun accord entre les Parties.

A défaut d'accord, cet indice sera fixé à dire d'expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble loué à la requête de la partie la plus diligente, la décision de l'expert s'imposant aux parties et n'étant pas susceptible de recours.

5.2 Modalités de paiement du Loyer

Le Preneur s'oblige à payer au domicile du Bailleur ou de son mandataire le loyer et les charges, taxes et accessoires en quatre termes de paiement et d'avance les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année.

Les charges, impôts, taxes, redevances et accessoires lui seront facturés sous forme d'appel de provisions trimestrielles et donneront lieu à une régularisation annuelle.

Le Bailleur procédera à l'arrêté des charges et taxes annuellement et au plus tard le 31 Décembre suivant l'année civile concernée

Le Bailleur tiendra les justificatifs des charges à la disposition du Preneur durant 3 mois à compter de l'envoi dudit arrêté. Au-delà, l'arrêté des charges et taxes imputables au preneur sera considéré comme accepté par le Preneur.

De manière générale, les charges communes seront réparties au preneur à proportion de la superficie du local exprimée en m².

Afin de faciliter le recouvrement par le Bailleur ou son mandataire des loyers et de toutes sommes dues par le Preneur au titre du présent Bail, le Preneur procédera à un virement sur le compte du Bailleur, dont le RIB lui a été remis à la signature des présentes et en Annexe N°5.

ARTICLE 6 – DESTINATION CONTRACTUELLE

6.1 Le Local Loué devra être affecté et exploité par le Preneur à un usage d'habitation et exclusivement dans les conditions de l'Article 2 précité.

6.2 Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives liés aux activités exercées par lui, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Si l'intervention du Bailleur devait être nécessaire pour l'obtention de nouvelles autorisations, celui-ci s'engage, en tant que de besoin, à s'associer et/ou faire les démarches nécessaires et délivrer les consentements, agréments ou signatures requis pour la constitution des dossiers et l'obtention des autorisations et de leurs renouvellements, sans coût restant à la charge du Bailleur.

ARTICLE 7 – DELIVRANCE – ETAT DU LOCAL LOUE

La délivrance du Local Loué intervient à la date des présentes et se matérialise par la livraison du Local Loué au Preneur.

Le Preneur prend le Local Loué dans l'état où il se trouve à la date de signature du Bail, sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque titre que ce soit, en cours de Bail, aucune réparation, aucun aménagement ni aucun équipement de quelque nature que ce soit, ni aucune diminution du Loyer et sans pouvoir lui opposer la situation et l'état du Local Loué au regard de la réglementation applicable dont le Preneur déclare faire son affaire dès lors que le Bailleur s'engage de son côté à ne pas faire obstacle et à autoriser tous travaux du Preneur nécessaires à son exploitation dans les conditions du Bail.

Un état des lieux d'entrée dans le Local Loué a été réalisé en date du 23/10/2023 et figure en Annexe 7.

15 NOV 2023

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a ainsi pleinement exécuté son obligation de délivrance conforme du Local Loué conformément à l'article 1719 alinéa 1 du Code civil.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Il est versé à la signature des présentes, une somme représentant le quart du loyer annuel à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du Bail par le Preneur.

Cette somme sera remboursée au Preneur à l'expiration du Bail, sous réserve de ce qui est stipulé ci-après, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par ce dernier à quelque titre que ce soit, également à titre indemnitaire.

Le Bailleur remboursera au Preneur le dépôt de garantie suivant solde de compte provisoire, déduction faite d'éventuelles provisions complémentaires pour charges, impôts et taxes non encore arrêtés.

Le Bailleur établira un solde de compte définitif sur la base des dépenses réelles.

Dans le cas de résiliation du présent Bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, des loyers échus ou à échoir, et de toutes autres sommes dues par le Preneur.

En cas de révision, ou de toute autre variation amiable ou judiciaire du prix du loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer afin de le maintenir au quart du loyer annuel.

Pendant le cours du Bail, et notamment dans l'hypothèse d'une procédure collective, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des loyers échus et de toutes sommes exigibles à un titre quelconque. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation à l'article 1342-10 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur, le paiement des pénalités, intérêts et frais afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés les plus anciens de charges, taxes et accessoires d'abord, de loyers ensuite, dus par le Preneur. Dans tous les cas, le Preneur sera tenu de compléter ou reconstituer à première demande, et sous quinze jours au plus tard, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de loyer toutes taxes comprises, à peine de résiliation du Bail, dans les conditions de l'article 14 et si bon semble au Bailleur.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives attachées en conformité des articles 2333 et suivants du Code civil.

Par dérogation aux dispositions de l'article 2341 alinéa 1 du Code civil, le Bailleur ne sera pas tenu d'individualiser le dépôt de garantie.

Enfin, contrairement aux dispositions de l'article 2345 du Code civil, le dépôt de garantie ne portera pas d'intérêts susceptibles de s'imputer sur les sommes dues par le Preneur au Bailleur.

En cas de vente du Local Loué, le Preneur accepte que le dépôt de garantie puisse être transmis au nouveau propriétaire et renonce d'ores et déjà à tout recours contre l'ancien Bailleur, reconnaissant que ledit transfert lui est opposable en application des dispositions de l'article 1340 du Code civil.

ARTICLE 9 – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements successifs, les Parties seront soumises aux obligations résultant des dispositions légales et réglementaires applicables aux baux à loyer, le Preneur s'engageant à respecter les charges et conditions locatives visées aux présentes :

9.1 Jouissance — Destination contractuelle

Le Preneur s'engage à user du Local Loué et, le cas échéant, des éléments corporels s'y trouvant, de façon raisonnable et suivant la destination qui leur a été donnée par le Bail, conformément aux dispositions des articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur organisera librement et sous sa responsabilité les règles de fonctionnement et d'utilisation du Local Loué conformément aux besoins de ses activités et de celles des utilisateurs du Local Loué.

9.2 Garnissement et exploitation

Le Preneur s'engage à entretenir le Local Loué en bon état permanent de réparation.

9.3 Entretien — Réparations

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale,
- liées à la vétusté,
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté du Local Loué dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté du Local Loué, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus obligatoires par l'application de la réglementation impérative actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité du Local Loué, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du

Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité le Local Loué avec la réglementation impérative, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement du Local Loué.

De son côté et dans le strict respect de la loi, le Bailleur principal conservera à sa charge les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les coûts annexes et honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Toutefois, les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le Local Loué relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Le Preneur subira sans indemnité ni diminution du Loyer, toutes réparations ou tous travaux de toute nature, que le Bailleur serait amené à exécuter dans le Local Loué quand bien même ils excéderaient une durée de vingt et un (21) jours et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil ; Toutefois, il est précisé qu'aucuns travaux, sauf urgence, ne pourront être engagés par le Bailleur s'ils sont de nature à gêner l'exploitation du Local Loué par le Preneur, sans l'accord préalable et écrit de celui-ci (notamment sur le calendrier et sur les conditions de réalisation desdits travaux) ; en cas de travaux urgents, le Bailleur se concertera pour leur réalisation avec le Preneur (notamment sur le calendrier et sur les conditions de réalisation desdits travaux) de manière à limiter au maximum la gêne occasionnée par ceux-ci. Le Preneur fera son affaire de l'application de la présente clause dans le cadre de sa relation avec tout sous-locataire.

9.4 Travaux

Le Preneur ne pourra faire, sans l'autorisation écrite préalable du Bailleur, dans le Local Loué, aucune intervention (i) comportant démolition, percement de murs ou de voûtes ou construction, agrandissement, extension, modification de structure et de manière générale tout travaux touchant à la solidité de l'Immeuble ou (ii) requérant une autorisation de construire (demande de permis de construire et/ou de démolir, déclaration préalable) ou (iii) entraînant une réduction de plus de 3% de la surface de plancher ou (iv) entraînant une réduction de plus de 3% de la surface de plancher sous réserve de prendre une obligation de remise en état du Local Loué étant précisé que, s'agissant du (iii) et (iv), le montant du loyer devant être acquitté par le Preneur restera inchangé.

Il est, en tant que de besoin, précisé que pour l'application du paragraphe qui précède, une déclaration de travaux ne saurait être considérée comme une autorisation de construire.

9.5 Accession

Tous les travaux, agrandissements, extensions, modifications de structures, embellissements ou améliorations relevant des stipulations du présent Article 8, effectués à ses frais par le Preneur resteront la propriété du Preneur jusqu'à la fin de la jouissance du Local Loué, en ce compris les éventuels renouvellements du Bail, et ne deviendront la propriété du Bailleur par incorporation ou accession qu' à cette date, sans indemnité pour quelque raison que ce soit, sauf possibilité pour le Bailleur de demander la remise en état du Local Loué aux frais du Preneur.

ARTICLE 10 – SOUS-LOCATION

La sous-location totale ou partielle à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou une partie du Local Loué est autorisée par le Bailleur dans les conditions ci-dessous et sous réserve des stipulations des Articles 2 et 6 précités.

Le Preneur restera en cas de sous-location seul tenu envers le Bailleur des obligations au titre du Bail.

Le Local Loué formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la ou les sous-location(s) partielle(s), devra(ont) comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit direct au renouvellement de leur sous-bail.

Le Preneur fera son affaire du paiement des travaux d'aménagement et de remise en état du Local Loué, consécutifs à toutes sous-locations.

ARTICLE 11 - ASSURANCES

11.1 Le Bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

11.2 Le Bailleur assurera le Local Loué, notamment contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, vent, grêle, poids de la neige et de la glace, émeutes, attentats, terrorisme, sabotage, vandalisme, chocs de véhicules terrestres identifiés, chute d'aéronefs et engins spatiaux, franchissement du mur du son, fumées, catastrophes naturelles, bris de glaces, dommages électriques, détériorations immobilières suite à un vol ou à une tentative de vol. Cette assurance sera souscrite en valeur reconstruction à neuf (TTC).

11.3 Le Preneur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, et notamment de toute sous-location qu'il consentirait dans le Local Loué, vis à vis des voisins et de tous tiers.

11.4 Le Preneur fera assurer, et ce pendant toute la durée du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

- a. En valeur à neuf, les dommages matériels atteignant les aménagements et agencements, même immobiliers par nature, par destination ou incorporation exécutés ou non à ses frais et tous les objets, matériels et autres meubles appartenant au preneur ou dont il a la garde ou qui lui ont été confiés à un titre quelconque garantissant le Local Loué résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, bris de glace, fuites de sprinklers ou de tout autre liquide, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, terrorisme, malveillance, sabotage, choc de

véhicules terrestres, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, et grêle sur les toitures, fumée, émeutes et mouvements populaires, honoraires d'expert ainsi que de toutes dépenses rendues nécessaires pour la remise en état du Local Loué ;

- b. sa responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le Preneur justifiera annuellement au Bailleur de la bonne souscription des assurances dont il a la charge.

11.5 Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur, ses mandataires et les assureurs du Bailleur au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, du Local Loué. Il obtiendra la même renonciation de la part de tout titulaire d'une convention locative portant sur le Local Loué et de ses assureurs.

Réciproquement, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Preneur et les assureurs de celui-ci, et contre tout titulaire d'une convention locative portant sur le Local Loué dûment autorisée, au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, du Local Loué.

11.6 Le Preneur supportera seul les conséquences des troubles du voisinage dont il est l'auteur ou dont tout sous-locataire serait l'auteur et qui seront reprochés au Bailleur.

11.7 Tous les sinistres (hors sinistres « Dommages-ouvrage ») relevant de l'assurance souscrite par le Bailleur, seront gérés directement par le Bailleur. Dans l'hypothèse d'un sinistre (hors sinistre « Dommages-ouvrage ») relevant de l'assurance souscrite par le Bailleur, le Preneur s'engage donc, en cours de bail, à informer immédiatement par lettre recommandée avec accusé réception son assureur ainsi que le Bailleur de tout sinistre ou dégradation dans le Local Loué ou de tout événement de nature à entraîner une dégradation ou un dommage même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Il adressera copie de sa déclaration de sinistre au Bailleur. En particulier, il préviendra le Bailleur des réparations qui pourraient incomber à ce dernier. A défaut, le Preneur supportera la charge des réparations et de toutes les conséquences dont l'indemnisation ne pourrait pas être obtenue.

Le Preneur déléguera au Bailleur le bénéfice de sa ou ses polices d'assurances à première demande de sa part pour lui permettre d'exercer le privilège du Bailleur sur les indemnités qui devraient être versées en cas de sinistre.

ARTICLE 12– RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, ses assureurs, ou tout mandataire du Bailleur et s'engage à obtenir la même renonciation de tous assureurs :

- a. en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;

- b. en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, ses préposés, ses clients ou ses visiteurs, pourraient être victimes dans le Local Loué, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- c. en cas d'irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts ou de tout service analogue et plus généralement en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements techniques, sauf faute ou négligence du Bailleur dans le cadre de ses obligations au titre du Bail ;
- d. en cas de défaut d'exploitation des autres parties privatives du local de l'immeuble ou de certaines d'entre elles.

Le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces équipements et services, sauf en cas de faute du Bailleur dans le cadre de ses obligations au titre du Bail :

- a. en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- b. pour toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou par tout autre moyen, par dérogation expresse audit article ;
- c. en cas d'agissements anormaux des autres occupants de l'immeuble, de leurs personnels ou de leurs fournisseurs.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à toute société de son groupe, à son représentant et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes actions et des réclamations ayant pour cause exclusive ses équipements ou matériels ou ceux dont il a la garde, intentées contre le Bailleur par des tiers, de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

ARTICLE 13 – VISITE DU LOCAL LOUE

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit de procéder à une visite du Local Loué au moins une fois par an, sous réserve de l'accord préalable du sous-locataire éventuel, afin de vérifier l'état général du Local Loué.

Chaque visite sera organisée, sauf urgence, une semaine à l'avance, en prenant les convenances du Preneur et de l'éventuel sous-locataire.

Dès qu'un congé aura été signifié, le Preneur devra laisser visiter le Local Loué tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu qu'il lui sera donné un préavis de 48 heures et qu'en aucun cas ces visites ne devront perturber l'activité exercée dans le Local Loué.

Il en sera de même en cas de mise en vente du Local Loué.

Le Preneur déclare faire son affaire de l'application du présent article auprès de tout sous-locataire en cas de sous-location du Local Loué.

ARTICLE 14 – FIN DU BAIL ET RESTITUTION DU LOCAL LOUÉ

14.1 En cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit et en fin de jouissance, le Preneur devra laisser le Local Loué en parfait état d'entretien, de propreté, de réparations et de remplacement, sans que le Preneur ne puisse être recherché au titre de la vétusté et de l'usure normale du Local Loué. Il devra, par ailleurs, faire son affaire personnelle de la résiliation de l'éventuel bail de sous-location et du départ préalable du sous-locataire.

14.2 Il sera procédé trois (3) mois avant le départ du Preneur à un premier état contradictoire du Local Loué qui comportera le relevé des réparations à la charge du Preneur lesquelles devront être effectuées avant la libération du Local Loué. Un second état contradictoire du Local sera effectué le jour de la libération du Local Loué, afin de constater la réalisation desdits travaux. En cas de désaccord des Parties, l'état du Local Loué sera établi par huissier. Les frais et honoraires afférents à ce nouvel état des lieux seront supportés à part égales par le Bailleur et le Preneur.

14.3 Si le Preneur ou si le Bailleur ne se présente pas au rendez-vous, l'état du Local Loué sera également établi par un huissier, les frais et honoraires afférents au constat étant alors intégralement supportés par le Preneur. L'état du Local Loué comportera le relevé des réparations incombant au Preneur.

En cas de désaccord sur le coût et/ou la durée des travaux incombant au Preneur, ces derniers seront déterminés par un expert désigné d'un commun accord entre les Parties. En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné sur requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal judiciaire d'où dépendent le Local Loué. La décision de l'expert sera définitive et liera les parties. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés à parts égales par le Bailleur et le Preneur.

14.4 Les Parties pourront convenir que les travaux de réparation incombant au Preneur pourront être laissés à la charge du Bailleur, aux frais du Preneur, à la condition que, préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires. Le Preneur remboursera au Bailleur les travaux susvisés dès présentation par le Bailleur au Preneur des factures correspondantes.

14.5 Si le Preneur est défaillant dans la libération du Local Loué ou dans l'exécution des travaux de réparation incombant au Preneur, le Bailleur sera autorisé à se substituer au Preneur et à obtenir le remboursement de toutes sommes avancées dans ce cadre, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans effet.

14.6 Pour la bonne forme, il est ici rappelé que tous les travaux, embellissements, agrandissements réalisés par le Preneur pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements, à l'exception des meubles et immeubles par destination pouvant être retirés par le Preneur sans détériorer le Local Loué, ne feront accession au Bailleur qu'à la fin de jouissance du Preneur, ainsi que tous les travaux qui n'auraient pas obtenu l'accord du Bailleur.

ARTICLE 15 – CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans le Local Loué, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation du Local Loué et aux services y attachés.

Au surplus, le Preneur supportera les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage du Local Loué et de l'immeuble et/ou d'un service dont le Bailleur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur, et notamment le Preneur supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière à proportion de la superficie du local exprimée en m² et en ce compris au titre des aménagements.

De manière générale, les charges communes seront réparties au preneur à proportion de la superficie du local exprimée en m².

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 16 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, et un mois après un simple commandement de payé resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Dans le cas où le Preneur, ou son éventuel sous-locataire, se refuserait à évacuer le Local Loué, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire compétent.

Au jour de la résiliation du Bail, le Bailleur reprendra possession du Local Loué et en aura de plein droit la libre disposition.

Tous frais de procédure, sommations, poursuites ou mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notifications qui pourraient être nécessaires seront mis à la charge du Preneur. Il en est de même des frais de procédure, sommations, poursuites ou mesures conservatoires qui seraient engagées par le Bailleur aux fins

de mettre un terme à toute sous-location autorisée par le Preneur en cours de Bail, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Dans le cas de cessation ou de résiliation judiciaire ou autre du Bail, et si le Local Loué n'était pas restitué au Bailleur libre de toute occupation quelconque le jour de la prise d'effet de la cessation ou de la résiliation, le Preneur devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation mensuelle correspondant à 130 % du montant du dernier Loyer mensuel, jusqu'à la libération totale du Local Loué et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 17 – MODIFICATIONS - TOLERANCE

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

ARTICLE 18 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES – DOSSIER DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

En application des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, est annexé au présent Bail l'état des risques et pollutions (**Annexe 18**).

En outre, le Bailleur informe le Preneur qu'il n'y a pas eu de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire du Local Loué ou dont il aurait été lui-même informé en application des précédentes dispositions.

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent Bail (**Annexe 18**).

ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE

Les Parties font élection de domicile à l'adresse de leur siège indiqué en tête.

Ils s'obligent à notifier à la partie cocontractante toute modification du siège social. A défaut, la notification faite au dernier siège social connu sera réputée valablement délivrée.

Chacune des Parties supportera les frais et honoraires de tous leurs conseils, intervenus à l'occasion de la négociation et/ou de la rédaction du Bail.

Envoyé en préfecture le 14/11/2023
Reçu en préfecture le 14/11/2023
Publié le **15 NOV. 2023**
ID : 026-212601983-20231114-202311_98D-AR

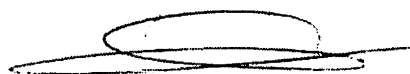
Fait en deux (2) originaux.

A Montélimar

Lenovembre 2023

Le Bailleur

Le Preneur



Envoyé en préfecture le 14/11/2023

Reçu en préfecture le 14/11/2023

Publié le **15 NOV. 2023**

ID : 026-212601983-20231114-202311_98D-AR

LISTE DES ANNEXES :

ANNEXE 3 : DESCRIPTIF ET PLANS DU LOCAL LOUE

ANNEXE 3 BIS : LISTE EXHAUSTIVE DES EQUIPEMENTS ET MOBILIERS

ANNEXE 5 : RIB DU BAILLEUR

ANNEXE 7 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE DANS LE LOCAL LOUE

ANNEXE 18 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

ANNEXE 3 : DESCRIPTIF ET PLANS DU LOCAL LOUE

Ce bâtiment du XIX^{ème} siècle appartient au centre historique de Montélimar ; il a été conservé et réhabilité en logements lors de l'opération « EHPAD Ste Marthe ». Il se situe en alignement de la rue St Gaucher et son pignon, ouvert, atteint le boulevard Aristide Briand.

A l'exception d'un ascenseur commun avec l'EHPAD, il est totalement indépendant et son accès, exclusivement piéton, se situe rue St Gaucher. Il est composé de deux étages sur rez-de-chaussée, avec un comble inaccessible et comprend 17 logements (dont 16 accessibles) et des locaux communs.

Le RdC comprend :

Un hall traversant (avec espace de 12 boîtes aux lettres), desservant un local poubelles et menant à une circulation ouverte mais abritée ;

Un local commun composé d'une salle d'activités (38,25 m²), d'un bureau (10,72 m²), d'une kitchenette (11,72 m²) et d'un sanitaire PMR (3,53 m²) ;

Un local « courants faibles » (0,92 m²) ;

Une buanderie commune (8,80 m²) ;

Un ascenseur et un escalier, avec gaines palières ;

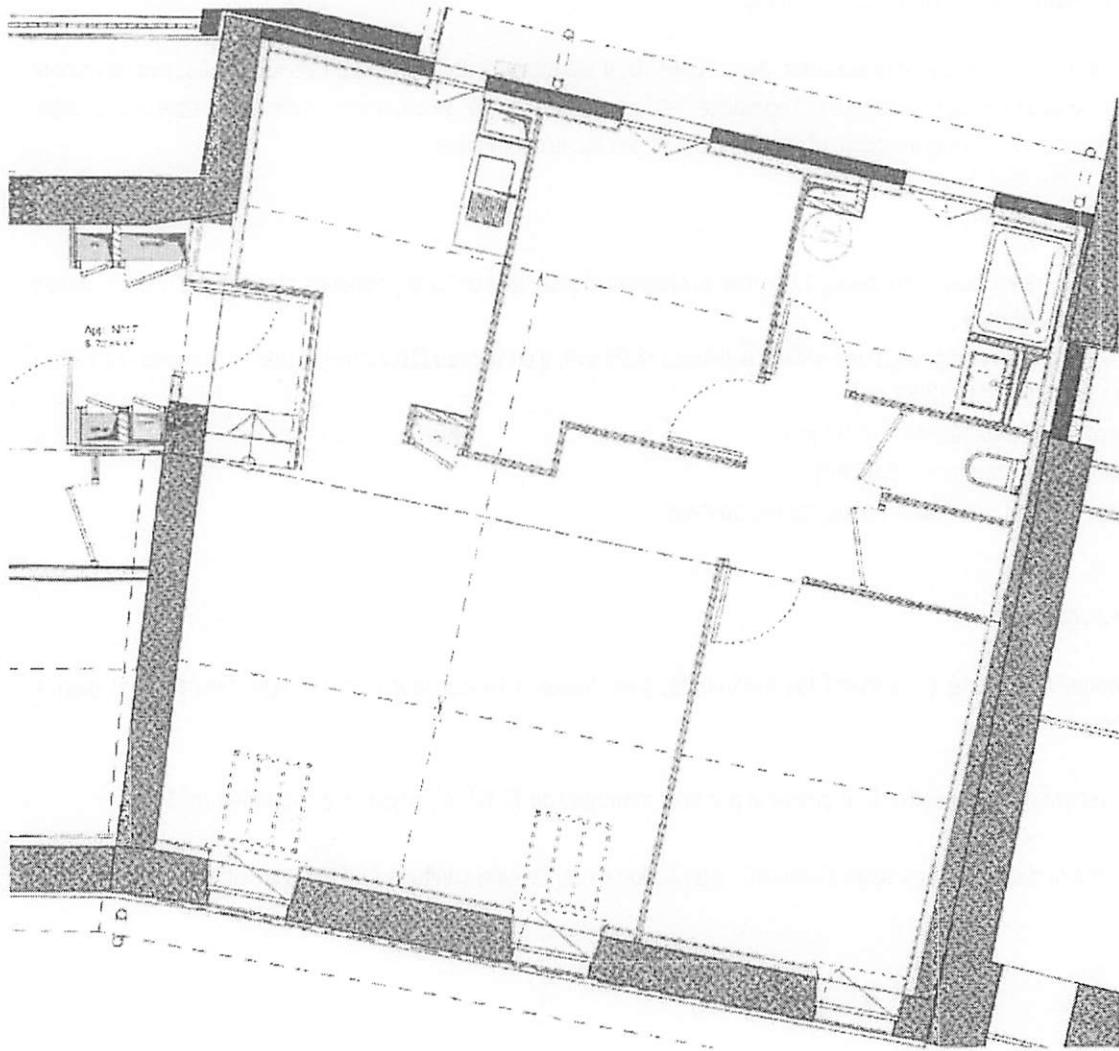
Le R+2 comprend :

Une coursive ouverte desservant les logements, avec accès à l'ascenseur et à la cage d'escalier (et gaines palières) ;

Un logement non accessible (car desservi par trois marches) de 72,64 m², séjour + 2 chambres (n°17)

Le logement dispose d'une salle d'eau/WC, d'un ballon d'eau chaude sanitaire et d'un évier situé dans la cuisine.

- R+2 Lot N° 17 Surface= 72,64 m²



ANNEXE 3 BIS : LISTE EXHAUSTIVE DES EQUIPEMENTS ET MOBILIERS

Cuisine :

- 1 four Microondes,
- plaque électrique 2 feux,
- réfrigérateur avec un compartiment à congélation d'une température maximale de -6°
- machine à café électrique,
- bouilloire électrique,
- meuble de cuisine,
- vaisselle : 6 assiettes plates, 6 à dessert, 6 assiettes creuses, saladier, 3 casseroles, 2 poêles, ustensiles de cuisine, 6 fourchettes, 6 couteaux, 6 cuillères à dessert, 6 cuillères à soupe, 6 verres à vin, 6 verres à eau.
- étagères de rangement

Salon :

- une table
- 4 chaises,
- un canapé,
- deux petites tables de salon
- luminaire

Chambres :

- 2 lits 140 (deux chambres),
- deux matelas,
- deux couettes,
- 4 coussins,
- 4 paires housses de couette,
- 4 draps housses,
- 8 housses de coussin.
- 2 tables de chevet soit une par chambre.
- 2 penderies soit une par chambre.

Salle de bain :

- 1 rideau douche,
- 4 draps de bain,
- 4 serviettes invités,
- 8 gants de toilette,
- 2 tapis de bain.

Autres fournitures :


- un petit aspirateur électrique,
- un balai,
- un seau,
- 4 torchons,

ITINOVA / MAIRIE MONTELIMAR – APPARTEMENT 17

Envoyé en préfecture le 14/11/2023
Reçu en préfecture le 14/11/2023
Publié le **15 NOV. 2023**
ID : 026-212601983-20231114-202311_98D-AR

- une serpillière.

ANNEXE 5 : RIB DU BAILLEUR

 RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE				
IDENTIFICATION NATIONALE / DOMESTIC IDENTIFICATION				
Code Banque	Indicatif	Numéro de compte	Clé RIB	Domiciliation
30002	01958	0000466394Z	74	EARA SDC BDI LYON GRANDS COMPTES N40
IDENTIFICATION INTERNATIONALE / INT. NATIONAL IDENTIFICATION				
IBAN			BIC / Adresse Swift	
FR09 3000 2019 5800 0046 6394 274			CRLYFRPPXXX	
TITULAIRE DU COMPTE : ITINOVA				

ITINOVA / MAIRIE MONTE LIMAR – APPARTEMENT 17

Envoyé en préfecture le 14/11/2023
Reçu en préfecture le 14/11/2023
Publié le **15 NOV. 2023**
ID : 026-212601983-20231114-202311_98D-AR

ANNEXE 7 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE DANS LE LOCAL LOUE

ANNEXE 18 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

ITINOVA / MAIRIE MONTELIMAR – APPARTEMENT 17

Envoyé en préfecture le 14/11/2023
Reçu en préfecture le 14/11/2023
Publié le **15 NOV. 2023** *LOW*
ID : 026-212601983-20231114-202311_98D-AR