

Bail professionnel - MSP de l'ALBRET

Entre,

Albret Communauté, dont le siège social est fixé au Centre Haussmann – 10, place Aristide Briand - 47600 Nérac, représenté par son Président en exercice, Monsieur Alain LORENZELLI, dûment habilité à cet effet par décision n° DEC-109-2021,

D'une part,

Et,

Madame Alix BOITTE, demeurant 66, route des Lavoirs - « Puy Fort Eguille » - 47600 NERAC, médecin généraliste, dont l'objet est de dispenser des soins globaux et continus à ses patients, dénommée ci-après « le locataire »,

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

Albret Communauté est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé Maison de Santé Pluriprofessionnelle - MSP situé sur la commune de Nérac, permettant d'accueillir des professionnels de santé et des partenaires sociaux et médico-sociaux.

Les objectifs de cet équipement sont multiples :

- Développer l'accès aux soins et assurer la continuité des soins de 1^{er} recours,
- Améliorer la coordination et la concertation autour du projet de soins et du parcours du patient (collaboration pluridisciplinaire et inter secteurs),
- Etendre le champ de l'exercice professionnel à la prévention et à l'éducation sanitaire,
- Participer activement à la formation et à l'accueil des étudiants,
- Développer l'attractivité du territoire pour de nouveaux professionnels.

La MSP permet ainsi de réunir, sur un même site, médecins généralistes, infirmiers, psychologues, orthoptistes, orthophonistes, sages-femmes, psychomotriciennes, dans le but de développer une nouvelle prise en charge des patients, axée sur la prévention et la collaboration entre les différentes disciplines.

C'est dans ces conditions qu'Albret Communauté autorise le locataire à occuper les lieux au moyen d'un bail professionnel dans les conditions stipulées ci-après.

Ceci étant exposé, les parties conviennent :

Article 1 – Local mis à disposition

1-1 Désignation

Albret Communauté donne à bail professionnel à Alix BOITTE, le local professionnel situé à la MSP de l'Albret (11, impasse du Pin 47600 Nérac), désigné ci-dessous :

- Le « bureau médecin n°3 », d'une superficie de 25.30 m², comprend un équipement minimum indispensable pour permettre un usage facile de la part des professionnels de santé non-permanents (placard et lave-mains).
- Ainsi que des locaux communs privatifs (parties utilisées par plusieurs professionnels), à savoir une salle d'attente, un local pour le personnel, des sanitaires du personnel, un local ménage, un local à poubelles, et un local DASRI au besoin.

1-2 Etat des lieux

L'état des lieux d'entrée sera réalisé avant la prise de possession, le 30 juillet 2021, de manière contradictoire, et sera annexé à la présente convention. A l'issue du bail, quel qu'en soit la cause, un état des lieux de sortie sera réalisé dans les mêmes conditions.

1-3 Destination

Les locaux sont loués pour un usage exclusivement professionnel, conformément au projet de santé du Pôle de Santé de l'Albret, et au règlement intérieur de la MSP de l'Albret, annexés à la présente.

Les locaux sont destinés à l'exercice, par le locataire ainsi que par ses remplaçants, stagiaires, collaborateurs, repreneurs ou successeurs, des activités suivantes : médecins généralistes, infirmiers, psychologues, orthoptistes, orthophonistes, sages-femmes, psychomotriciennes, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole.

Le locataire déclare vouloir y exercer la profession de : médecin généraliste à temps complet.

Il lui appartient et s'engage à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation pour pouvoir exercer la profession susvisée dans les locaux désignés par le présent bail.

Article 2 – Conditions d'occupation

Le bailleur s'engage à :

- Remettre au locataire un local décent en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés sur l'état des lieux en bon état de fonctionnement,
- Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle,
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée et qu'ils ont été présentés en amont au bailleur pour accord,
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives,
- Assurer l'entretien des parties communes décrites au règlement intérieur.

Le locataire s'oblige à :

- Respecter la destination des lieux loués,
- Payer le loyer et les charges aux termes convenus,
- User paisiblement et « en bon père de famille » des locaux loués suivant leur destination telle que prévue au présent bail,
- Se conformer au règlement intérieur de la MSP,
- Ne pas céder ou sous-louer les locaux objet du présent bail, sans avoir obtenu l'accord écrit et préalable du bailleur ; en cas de sous-location le locataire principal demeure tenu envers le bailleur de l'exécution des obligations issues du bail, comme s'il occupait lui-même les locaux,
- Répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du présent bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le local,
- Prendre à sa charge l'entretien courant du local et de ses équipements et à réaliser les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives telles que définies par le code civil,
- Laisser exécuter dans les lieux loués les éventuels travaux d'amélioration, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, le

locataire s'engageant à renoncer à tout recours en cas de baisse de son activité liée aux travaux susnommés,

- Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur,
- Veiller à ce que les parties communes soient utilisées selon leur destination et ne soient pas dégradées,
- Informer le bailleur de toute anomalie ou dégradation.

Article 3 – Assurance et responsabilités

Albret Communauté assure le bâtiment, en sa qualité de propriétaire.

Le locataire s'oblige à fournir, au plus tard lors de la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance prouvant qu'il a souscrit une police d'assurance couvrant notamment sa responsabilité civile pour les dommages corporels et/ou matériels causés aux tiers pendant la durée des activités, ainsi que pour les dommages matériels résultant d'incendie, d'explosions, de l'action de l'eau et du bris de glace causés au bâtiment mis à disposition, et plus largement toute attestation requise dans le cadre de la présente location.

Le locataire répond également des dégradations occasionnées au bâtiment, installations et matériels mis à disposition, ainsi qu'à l'environnement immédiat.

Aussi, en cas de dégradations, les réparations seront mises à la charge du locataire. De la même manière, Albret Communauté ne saurait voir sa responsabilité engagée, notamment en cas de vol dans les lieux mis à disposition (y compris les communs), le locataire renonce ainsi à tout appel en garantie ou tout recours en responsabilité contre Albret Communauté.

Le locataire reconnaît avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité et s'engage à les appliquer. De la même manière, il reconnaît avoir constaté l'emplacement des extincteurs et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

Article 4 – Clauses financières

Conformément à la décision n° DEC-011-2021 du 02/02/2021, le présent bail est consenti moyennant le tarif mensuel de 9.94€/m² (base 2021). Cette somme est payable au Trésor Public, sur émission d'un titre de recette par Albret Communauté mensuellement.

Le tarif, tel que mentionné, est révisable chaque année, à la date anniversaire du contrat, sur la base de l'indice ILAT du troisième trimestre.

Les charges récupérables sont exigibles en contrepartie des services rendus, liés à l'usage des différents éléments, soit en l'occurrence l'eau et l'électricité. La provision mensuelle relative à ces charges est fixée à 2.50€/m², payable à l'appui du loyer principal. La provision fera l'objet d'une régularisation annuelle.

Les frais d'entretien des locaux sont à la charge du locataire pour ses locaux privatifs, ainsi que pour les locaux communs privatifs (proratation des frais entre les locataires de la MSP). Pour son local privatif, le locataire peut décider de faire appel à un prestataire extérieur autre que celui qui intervient pour le reste de la MSP, mais devra, dans tous les cas, s'acquitter des factures pour les locaux communs privatifs (voir répartition dans le règlement intérieur de la MSP).

Il appartient au preneur de prendre en charge tout abonnement nécessaire à son activité (téléphone, internet, ...).

Le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie équivalent à un mois de location (hors charges). Ce dépôt de garantie sera encaissé par le bailleur, et la somme y attachée ne sera en aucun cas productive d'intérêts au profit du locataire.

Article 5 – Durée

Le présent bail professionnel est conclu pour une durée de 6 ans à compter de sa signature.

Au terme fixé par le présent bail, sauf dénonciation par le bailleur, il est reconduit tacitement, sans formalités particulières et pour la même durée, sans pouvoir excéder une durée totale de 12 ans.

A noter que le présent bail professionnel ne confère aucun droit automatique au renouvellement.

Le locataire peut quitter les locaux à tout moment, sans période minimale d'occupation, à condition de l'avoir notifié à son bailleur en respectant un préavis de 6 mois, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Si le bailleur ou le locataire ne souhaite pas reconduire le contrat à son expiration, il doit le notifier à l'autre partie avec un préavis de 6 mois, sans avoir à le justifier spécifiquement et sans contrepartie financière.

Article 6 – Règlement des litiges

Toutes difficultés, relatives à l'interprétation et/ou l'exécution de la présente convention et qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumis au tribunal compétent.

Liste des annexes :

- 1- Etat des lieux d'entrée
- 2- Règlement intérieur de la MSP
- 3- DPE
- 4- Diagnostic amiante
- 5- Etat des risques naturels, miniers, technologiques

Fait à Nérac,

Le

« Lu et approuvé, bon pour accord »

Lu et approuvé Bon pour accord

13 JUL. 2021 Le Président d'Albret
Communauté,



Alain LORENZELLI

Le Vice-Président
M. Francis MALISANI

« Lu et approuvé, bon pour accord »

La locataire,

Docteur Alix BOITTE