

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MERCREDI 15 MAI 2024 A 20 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE 11
PRESENTS : 07
VOTANTS : 08
POUR : 08
CONTRE : /
ABSTENTION : /

Le Conseil Municipal de la Commune du Lauzet-Ubaye, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme Agnès PIGNATEL. Date de la convocation du Conseil Municipal le 30 avril 2024.

PRESENTS : Mme Agnès PIGNATEL, M. Manuel SICELLO, M. Gérard HERMELIN, Mme Françoise BRUN, Mme Martine DOU CHABAS, M. Jean-Michel RONDON, M. Richard FABRE

ABSENTS EXCUSES : Mme Michèle FINAUD-PICCA donne pouvoir à M. Manuel SICELLO,

ABSENTS : M. Baptiste PARISIO, M. William CHABERT, M. Fabrice ARDISSON

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Martine DOU CHABAS

2024-50

OBJET : Délégation de service public pour l'exploitation et le développement de la buvette du lac et de l'espace plage – choix du délégataire et approbation de la convention

Mme le Maire rappelle les délais de procédure :

Aux termes de l'article L 1411-7 du code général des collectivités territoriales (CGCT), « Deux mois au moins après la saisine de la commission prévue à l'article L 1411-5, l'assemblée délibérante se prononce sur le choix du délégataire et la convention de délégation de service public. Les documents sur lesquels se prononce l'assemblée délibérante doivent lui être transmis quinze jours au moins avant sa délibération ».

Il convient au préalable de rappeler les conditions de la consultation :

Dans sa séance du 9 novembre 2023, le Conseil Municipal a décidé d'approuver le principe d'une délégation de service public de type affermage pour l'exploitation et le développement de la buvette du lac et l'espace plage.

Un avis d'appel à candidatures a été publié au BOAMP le 25/01/2024 et dans les presses « Le Dauphiné et la Provence » le 25/01/2024.

Les date et heure limites de réception des candidatures ont été fixées au 15/03/2024 à 17 heures.

4 plis ont été déposés avant la date et heure limites.

La Commission d'appel d'offres (CAO) qui s'est réunie le 18/3/2024 a procédé à l'ouverture et à l'enregistrement du contenu des offres et a retenu 4 candidats.

Compte tenu du temps nécessaire à l'analyse de l'offre, la Commission d'appel d'offres a reporté à une séance ultérieure le rendu de son avis prévu à l'article L 1411-5 du CGCT. La



commission a été de nouveau convoquée pour le 22/03/2024 avec réception des 4 candidats pour présentation par chacun de leur projet.

La commission d'appel d'offre s'est réunie une nouvelle fois, le 8 avril 2024 et s'est prononcée. La procédure étant parvenue à son terme, il revient au Conseil municipal de se prononcer « sur le choix du délégataire et la convention de délégation de service public » conformément aux dispositions de l'article L 1411-7 du CGCT.

Sur la base des critères non pondérés et non hiérarchisés précisés dans le règlement de consultation, et au vu de l'analyse des offres réalisée selon ces critères, Madame le Maire a ensuite décidé de soumettre à l'approbation du conseil municipal le candidat n°1 comme délégataire pour les motifs exposés dans le rapport du Maire transmis aux membres du conseil municipal.

Conformément aux dispositions de l'article L 1411-7 du code général des collectivités territoriales, le projet de convention ainsi que les rapports de la commission de délégation de service public et le rapport de Mme le Maire ont été transmis aux membres du conseil municipal le 30 avril 2024 afin d'être examinés lors de la séance du 15 mai 2024.

Le délai de deux mois après l'ouverture des offres prévu à l'article L 1411-7 du Code général des collectivités territoriales a bien été respecté.

Vu la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 dite « loi Sapin » relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques codifiée sous les articles L 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 1411-1 et suivants,

Vu la délibération n°2023-126 du conseil municipal en date du 9 novembre 2023 relative à l'approbation du renouvellement de la délégation de service public pour l'exploitation et le développement de la buvette du lac et de l'espace plage.

Considérant l'analyse des offres,

Considérant l'avis de la commission d'appel d'offres du 8 avril 2024,

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil municipal :

APPROUVE le choix de retenir le candidat n°1 comme délégataire pour l'exploitation et le développement de la buvette du lac et sa plage ;

APPROUVE la convention de délégation de service public et l'ensemble de ses annexes tels que résultant du processus, dont la durée est de 3 années ;

AUTORISE Madame le Maire ou M. le 1^{er} Adjoint à signer la convention de délégation de service public et ses annexes.

Ainsi fait délibéré en séance, les jour, mois et an que ci-dessus.
Pour extrait certifié conforme.


Agnès PIGNATEL
Maire



ANNEXES

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié le

ID : 004-210401022-20240515-2024_50-DE

CONVENTION DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

POUR L'EXPLOITATION ET LE DEVELOPPEMENT DE LA BUVETTE DU LAC ET DE L'ESPACE PLAGE

ENTRE

La COMMUNE DE LE LAUZET-UBAYE, autorité délégante, représentée par son Maire en exercice Madame Agnès PIGNATEL, dûment autorisée à signer la présente convention par délibération du conseil municipal n° xxx du xxx, domiciliée ès qualité en l'Hôtel de Ville, Place de la Mairie, 04340 LE LAUZET-UBAYE,

Ci après dénommée « La Commune »,

d'une part,

ET

La Société

au capital de Euros, enregistrée au RCS de

sous le numéro

représentée par

en qualité de xxx et dont le siège social est sis

Ci après dénommé « le Délégataire »,

d'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le lac du Lauzet-Ubaye bénéficie d'une renommée et d'une « reconnaissance » acquise depuis plus de 50 ans, il fait partie des sites touristiques importants de la Vallée de l'Ubaye.

De nombreuses familles et usagers s'y retrouvent à la saison estivale.

La commune du LAUZET-UBAYE a lancé un appel à candidature conformément aux articles L. 1411-1 et suivants et R.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités territoriales, à fin de confier à un professionnel l'exploitation et le développement de cet équipement touristique à vocation de restauration et activités liées au lac sur le site actuellement occupé par la buvette du lac et sa plage.

Par délibération n° xxx du xxx, après respect de la procédure de passation prévue aux articles susmentionnés du CGCT, le Conseil municipal a décidé de confier l'exploitation de la buvette du Lac et de l'espace plage à xxx par la voie d'une délégation de service public et d'autoriser Madame le Maire à signer la présente convention.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet l'exploitation et le développement de la buvette du Lac et de l'espace Plage.

A ce titre, le délégataire aura la charge :

- D'assurer le fonctionnement de la buvette, *a minima* aux périodes imposées par la commune, en assurant la restauration des usagers et l'entretien des toilettes publiques, accessibles aux PMR (personnes à mobilité réduite), attenantes au bâtiment ;
- D'assurer la gestion technique, administrative, financière et commerciale, de l'ensemble des installations déléguées ;
- D'assurer la promotion commerciale du site, et ce dès la signature de la convention, notamment par la mise en place d'un site Internet, de brochures, du développement des outils de communication (Internet, réseaux, sociaux, géolocalisation, etc.,) ;
- D'assurer l'entretien et la bonne tenue de l'espace défini autour de la buvette (zones enherbées, espaces verts, poubelles, et plage) ;
- D'assurer la maintenance, l'entretien et le maintien en bon état des matériels, des ouvrages, installation et équipements (fourniture des contrats d'entretien par Entreprise spécialisée) ;
- D'assurer la gestion des déchets conformément à la législation actuelle ;
- D'assister et de donner des conseils techniques à la commune, dans le cadre de grosses réparations, des acquisitions ou constructions et travaux réalisés par cette dernière ;
- D'assurer la surveillance, l'hygiène et la sécurité des lieux, par rapport aux chiens ou autre animal de compagnie sur la plage (chiens tolérés à la buvette, interdits sur la plage) ;
- De recruter et manager le personnel nécessaire au fonctionnement de la buvette et à l'entretien de la plage ;
- D'assurer les biens mis à disposition aussi bien ceux apportés par le délégataire que ceux de la commune (fourniture contrat d'assurance).

Le délégataire restera un interlocuteur privilégié de la commune et de l'office du tourisme Valléen (Ubaye tourisme) en assurant notamment le relais des animations proposées et en y participant dans la mesure de ses possibilités.

Article 2 : Durée

La présente convention est passée pour une durée de 3 saisons et entre en vigueur à compter du 17/05/2024 jusqu'au 31/10/2026.

Article 3 : Cession – sous-location

La présente convention de délégation de service public étant consentie en considération de la personne du délégataire, celui-ci ne pourra ni céder, ni sous-louer, ni transmettre à un tiers son droit à la présente convention et est tenu d'exploiter personnellement la buvette et les activités et missions qui lui sont confiées.

Si le délégataire est une société, le(s) signataire(s) de la convention sera(ont) seul(s) responsable(s).

CHAPITRE 2 : CHARGES ET CONDITIONS

Article 4: Etat des lieux

Le site est situé sur la commune de LE LAUZET-UBAYE, partie des parcelles G 78 et G 79 (cf. plan définissant la zone concernée en annexe).

Actuellement l'espace-buvette est composé :

- D'un bâtiment « bar, salle de restaurant, cuisine équipée, réserve, WC, espace intérieur de restauration »
- De deux terrasses
- De trois places PRM liées au classement du site en « tourisme handicap »
- D'une cuisine équipée.
- D'un espace public plage

L'aménagement extérieur a été réalisé en 2013 et bénéficie d'un environnement paysager de qualité.

Alimentation électrique de la buvette, 36 kWh

Le délégataire prendra les lieux loués en l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il est annexé à la présente un état des lieux signé des deux parties à l'entrée et à la sortie, ainsi qu'un inventaire du matériel mis à disposition.

Dans le délai d'un mois à compter de la mise à disposition des ouvrages et biens d'exploitation, le délégataire proposera à la commune tout complément ou correctif d'inventaire et pourra signaler tout élément manquant ou défectueux et plus généralement, tout élément susceptible d'entraîner une modification de l'inventaire.

Le délégataire est tenu d'utiliser les ouvrages, biens et équipements d'exploitation, conformément à la réglementation en vigueur présente et à venir, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Article 5 : Période et heures d'ouverture

L'établissement dénommé la buvette du lac devra être ouvert au public au minimum du 1er juin au 15 septembre, sept jours sur sept. L'établissement peut rester ouvert à l'année. Le délégataire a la possibilité de proposer une période d'ouverture plus longue ou de proposer des périodes week-end d'ouverture de son choix.

Pendant cette période d'exploitation obligatoire, l'établissement devra fonctionner au minimum de 10 heures à 19 heures.

Article 6 : Travaux et aménagements

Le délégué peut s'il le souhaite engager des travaux afin d'améliorer l'attrait et la fonctionnalité de la structure.

Il devra au préalable en demander l'autorisation par écrit à la Commune en lui soumettant le plus précisément possible la nature et le descriptif des projets.

La réalisation de ces travaux ne saurait entraîner pour autant une quelconque diminution du prix de la redevance.

Ces travaux resteront la propriété de la commune au terme de la délégation.

La commune s'engage à prendre en charge les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Article 7 : Matériel – Mobilier

Les investissements mobiliers réalisés par le délégataire resteront sa propriété à l'issue du présent contrat. Dans le cas d'un désir d'aliénation de ces biens de sa part, il devra en aviser en priorité la Commune, en lui adressant la liste des matériels mis à la vente et leur valeur de rachat.

Article 8 : Entretien

L'entretien courant et les réparations du matériel, des espaces et des installations sont à la charge du délégataire. La maintenance en bon état de marche de l'ensemble est une obligation faite au délégataire. La commune se réserve le droit de faire procéder à ses frais, par un expert agréé par les deux parties, au contrôle de l'état d'entretien, de l'ensemble des installations.

Le délégataire sera personnellement responsable de toutes les dégradations causées aux installations de l'établissement tant par lui-même que par les usagers, sans préjudice du recours contre ces derniers.

Le délégataire produira à la Commune **la copie du contrat annuel de maintenance** du matériel professionnel mis à sa disposition.

Sont à charge du délégataire pendant la durée de la convention :

- L'entretien et la maintenance des équipements listés dans l'état des lieux de la cuisine,
- Matériels liés à la sécurité (extincteurs, alarmes.....)
- Le nettoyage des toilettes publiques attenantes à la buvette, mises à la disposition de tous les usagers du lac avec accès aux personnes à mobilité réduite,
- L'entretien de la plage.

Le délégataire s'engage à maintenir dans le meilleur état de propreté les installations qui lui sont confiées.

Article 9 : Animations et activités

L'animation est à la charge du délégataire. Son programme d'animations est présenté dans la lettre de motivation jointe à son offre.

Le prestataire peut être autorisé à proposer certaines activités en adéquation avec le site, et non concurrentielles avec les activités déjà présentes (à ce jour, il existe sur le lac une AOT pour location de paddles : cette activité ne peut donc pas être proposée par le délégataire).

La gestion et l'exploitation des installations liées seront soumises à l'approbation du maire, après avis du sous-préfet de Barcelonnette.

Article 10 : Arrêtés et règlements

Le délégataire s'engage à appliquer et à rappeler les différents arrêtés et règlements relatifs à l'exercice des différentes activités.

Outre les affichages prévus par les règlements, l'exploitant doit informer les usagers par affichage : les tarifs, les horaires, la réglementation des différentes activités.

Le site, ainsi que les installations y afférentes (aire de jeux, plage, bassin de natation, douche extérieure, toilettes publiques, etc.) sont librement accessibles au public.

Le délégataire ne pourra en aucun cas s'opposer à la libre pratique des activités nautiques (bateau sans moteur, pêche, plongée, etc.) sur le lac.

Concernant la pêche, il aura en charge de faire respecter un périmètre d'interdiction. Ce périmètre concerne le bassin de natation et son voisinage immédiat (10 mètres).

Les règlements pour le service, la gestion et l'exploitation des activités et leurs installations seront soumis à l'approbation du maire, après avis du sous-préfet de Barcelonnette, et ces textes devront toujours être conformes aux lois et règlement généraux, auxquels le délégataire devra strictement se conformer, notamment en ce qui concerne la sécurité des usagers de la plage.

Article 11 : Continuité des services

Le délégataire est tenu d'assurer la continuité des services, quelles que soient les circonstances, sauf en cas de force majeure. Les deux parties, Commune et délégataire, seront exonérées de toute responsabilité en cas de manquement aux obligations découlant de la présente convention qui serait causé par un cas de force majeure, c'est-à-dire résultant d'un événement à caractère insurmontable et irrésistible, extérieur à la maîtrise des parties (événements de nature pandémique, bactériologique, climatique, politique, diplomatique).

Article 12 : Publicité

Le délégataire est autorisé à faire de la publicité dans le respect de la législation, et sous la condition que les panneaux, affiches, enseignes ne masquent pas les avis destinés au public et ne soient pas de nature à troubler l'ordre public.

Le délégataire est encouragé à promouvoir son activité par les moyens qu'il choisira.

Article 13 : Personnel

L'exploitant, en cas de recrutement de personnel salarié, devra justifier du respect des règles relatives aux déclarations d'embauche et au paiement de l'ensemble des charges sociales, en produisant notamment une attestation de conformité délivrée par l'URSSAF.

Article 14 : Licence et débit de boissons

Les charges inhérentes à l'exploitation de la licence III mise à disposition par la commune sont à la charge du délégataire pour la durée du contrat.

Article 15 : Responsabilité et Assurances

Le Délégataire est tenu de contracter toutes les assurances nécessaires à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement connue et d'en communiquer une copie à la commune avec la quittance de paiement (responsabilité civile et locative).

Les attestations sont à fournir à la signature de la convention et chaque année.

CHAPITRE 3 : REGIME FINANCIER

Article 16 : Conditions d'exploitation

Les recettes issues de l'exploitation des biens mis à disposition seront conservées par le délégataire.

Le délégataire exploitera à ses risques et périls les différentes activités et percevra à son profit exclusif les sommes provenant de :

- L'exploitation d'un débit de boisson (licence III) et éventuellement la fourniture de repas à charge par le délégataire d'obtenir préalablement toutes les autorisations et licences administratives et fiscales.
- La location aux usagers de tous matériels de plage et de bain (parasol, matelas de plage, vêtements et accessoires de bain,...). Tous ces matériels seront fournis par le délégataire qui en conservera l'entière propriété et en assumera l'entière responsabilité.
- La location aux usagers de tous matériels nautiques sans moteur et embarcations de plaisance susceptibles d'évoluer sur le lac (hormis les paddle). Tous ces matériels et éventuellement installations nécessaires aux opérations d'embarquement et d'accostage seront fournis par le délégataire qui en conservera l'entière propriété et en assurera l'entière responsabilité. Ils devront être d'un modèle homologué et dans un état tel qu'ils puissent présenter toutes garanties de sécurité.

Article 17 : Redevance

La délégation de service public est consentie et acceptée moyennant une redevance comprenant :

- Une part fixe minimum annuel hors-taxes de 8 000 € majorée de la TVA en vigueur,
- Et une part supplémentaire proposée par le candidat,

Payable au centre des finances de Barcelonnette - Le Lauzet-Ubaye, selon l'échéancier suivant :

- * 50 % au 31 juillet,
- * 50 % au 31 août

Article 18 : Garanties

Le délégataire s'engage à fournir une caution par chèque correspondant à 25 % de la redevance annuelle HT afin de couvrir les éventuelles détériorations et garantir le paiement de la redevance. La caution devra être réglée à la signature de la convention (17/05/2024). Cette caution est une condition suspensive de rigueur.

Article 19 : Charges

Le délégataire devra s'acquitter de toutes les charges afférentes à l'occupation et l'exploitation des installations confiées (électricité, eau, ordures ménagères, etc.).

Les abonnements seront souscrits par le délégataire dès la signature du contrat auprès des différents organismes concernés.

Tous les impôts pesant sur l'établissement et son exploitation seront à sa charge.

Article 20 : Compte-rendu financier

Le délégataire s'engage à présenter à la commune un compte-rendu chiffré annuel de son exploitation. Il doit en outre adresser dans le mois suivant l'arrêté des comptes, le bilan et le compte d'exploitation à la commune, au plus tard le 31 mars de l'année qui suit.

Article 21 : Frais d'enregistrement

Les frais d'enregistrement et de publicité sont à la charge du délégataire.

CHAPITRE 4 : FIN DU CONTRAT

Article 22 : Sort des biens au terme du contrat

A l'issue du contrat et quel qu'en soit le motif (échéance, rupture anticipée pour non-respect des obligations de la convention, etc), la commune pourra comme bon lui semble :

- Exiger une remise en état totale ou partielle des lieux avec notamment l'enlèvement de tous les aménagements démontables
- Ou au contraire devenir propriétaire de toutes les constructions et améliorations apportées au terrain.

Dans les deux cas, **la commune ne sera pas tenue de verser une quelconque indemnité.**

Article 23 : Résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant indemnisation intégrale du préjudice éventuellement subi par le Délégataire, la Commune pourra à tout moment, pour un motif d'intérêt général, mettre fin de façon anticipée à la convention, moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

Les biens et équipements d'exploitation sont remis à la Commune.

Article 24 : Résiliation par consentement mutuel

La présente convention pourra être résiliée avant son terme après accord entre les parties, en cas de circonstances exceptionnelles.

Article 25 : Résiliation de plein droit

La présente convention sera résiliée de plein droit par la commune en cas de manquement du délégataire à l'une des obligations qui lui sont imposées par la loi ou par la présente convention.

La résiliation de plein droit prendra effet un mois après notification au Délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception, et ne donnera lieu à aucune indemnité.

La résiliation de plein droit sans indemnité pourra notamment être prononcée en cas de non-paiement de la redevance à la date de son exigibilité.

En cas de résiliation de plein droit, le Délégataire sera alors tenu de quitter immédiatement les lieux et pourra à défaut être expulsé par le tribunal administratif et, en cas d'urgence, par simple ordonnance du juge des référés.

Article 26 : Litiges

En cas de différend, les parties s'obligent, avant tout procès, à mettre en œuvre une procédure de médiation, par l'intermédiaire d'un médiateur désigné d'un commun accord, à l'initiative de la partie la plus diligente.

A défaut de conciliation, les litiges sont soumis au Tribunal Administratif de Marseille.

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MERCREDI 15 MAI 2024 A 20 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE 11
PRESENTS : 07
VOTANTS : 08
POUR : 08
CONTRE : /
ABSTENTION : /

Le Conseil Municipal de la Commune du Lauzet-Ubaye, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme Agnès PIGNATEL. Date de la convocation du Conseil Municipal le 30 avril 2024.

PRESENTS : Mme Agnès PIGNATEL, M. Manuel SICELLO, M. Gérard HERMELIN, Mme Françoise BRUN, Mme Martine DOU CHABAS, M. Jean-Michel RONDON, M. Richard FABRE

ABSENTS EXCUSES : Mme Michèle FINAUD-PICCA donne pouvoir à M. Manuel SICELLO,

ABSENTS : M. Baptiste PARISIO, M. William CHABERT, M. Fabrice ARDISSON

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Martine DOU CHABAS

2024-51

**SECURISATION DE LA PAROI ROCHEUSE RUE D'EN HAUT : MARCHÉ PUBLIC
LANCLEMENT DE LA CONSULTATION DES ENTREPRISES**

VU l'article R 2123-4 du code de la commande publique fixant les modalités de la procédure adaptée pour les marchés publics ;

VU l'article R 2123-1, fixant le seuil des marchés à procédure adaptée pour les collectivités territoriales ;

VU les règles de publicité pour les marchés de travaux d'un montant compris entre 90 000.00 € et 5 538 000.00 € HT qui imposent un avis d'appel public à la concurrence publié soit dans le Bulletin officiel des annonces des marchés publics, soit dans un journal habilité à recevoir des annonces légales. Cet avis est également publié sur le profil d'acheteur. Compte tenu de la nature ou du montant des travaux en cause, une publication sera réalisée le cas échéant dans un journal spécialisé correspondant au secteur économique concerné pour assurer une publicité nécessaire ;

Madame le Maire,

RAPPELLE au conseil municipal le projet de sécurisation de la paroi rocheuse rue d'en haut (travaux estimés à 207 000.00 € HT) : une étude a été réalisée afin de recenser les instabilités rocheuses potentielles, en présence, de définir les principes des solutions de protection sur la zone ;

INFORME qu'afin de financer ce projet des demandes de subventions ont été réalisées auprès des services de l'Etat.

Les subventions ont été obtenues : 82 800.00 € au titre de la subvention Fonds vert et 82 800.00 € au titre de la subvention FPRNM ;

INDIQUE que le coût prévisionnel est estimé par le maître d'œuvre à 207 000.00 € HT ;

PRECISE que la procédure utilisée sera la procédure adaptée.



Selon l'article L2122-21-1 du code général des collectivités territoriales, la délibération du conseil municipal chargeant le maire de souscrire un marché déterminé peut être prise avant l'engagement de la procédure de passation de ce marché. Ainsi, il est proposé au conseil municipal d'autoriser Mme le Maire à lancer la procédure.

Entendu l'exposé de Madame le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

AUTORISE Mme le Maire ou M. le 1^{er} Adjoint à engager la procédure de passation du marché public, de recourir à un appel d'offres (procédure adaptée) dans le cadre du projet de sécurisation de la falaise Rue d'en Haut et dont les caractéristiques essentielles sont énoncées ci-dessus.

AUTORISE Mme le Maire ou Monsieur le 1^{er} Adjoint à effectuer les démarches administratives nécessaires afin de mener à terme ce dossier.

Ainsi fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an que ci-dessus.
Pour extrait certifié conforme.



Agnès PIGNATEL
Maire



**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MERCREDI 15 MAI 2024 A 20 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE 11
PRESENTS : 07
VOTANTS : 08
POUR : 08
CONTRE : /
ABSTENTION : /

Le Conseil Municipal de la Commune du Lauzet-Ubaye, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme Agnès PIGNATEL. Date de la convocation du Conseil Municipal le 30 avril 2024.

PRESENTS : Mme Agnès PIGNATEL, M. Manuel SICELLO, M. Gérard HERMELIN, Mme Françoise BRUN, Mme Martine DOU CHABAS, M. Jean-Michel RONDON, M. Richard FABRE
ABSENTS EXCUSES : Mme Michèle FINAUD-PICCA donne pouvoir à M. Manuel SICELLO

ABSENTS : M. Baptiste PARISIO, M. William CHABERT, M. Fabrice ARDISSON

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Martine DOU CHABAS

2024-52

OBJET : R.P.I. : Voyage scolaire maternelles, CP, CE1 mai 2024

Madame le Maire,

RAPPELLE au conseil municipal que dans le cadre du RPI, il est nécessaire d'apporter une aide financière pour le projet de voyage scolaire pour les enfants du RPI de Méolans-Revel / Le Lauzet-Ubaye.

EXPOSE au Conseil Municipal le projet de voyage scolaire :

- Du 22 au 24 mai 2024 pour les maternelles-CP, CE1 à Baratier avec une participation municipale de 110.00 € par enfant.

PROPOSE de verser un montant de 440 € (4 enfants du Lauzet-Ubaye) pour participer aux frais du voyage scolaire.

Entendu l'exposé de Madame le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

- **DONNE** son accord au voyage scolaire ;
- **DIT** que sa participation financière à hauteur de 440.00 € sera versée à la coopérative scolaire et que les crédits seront prévus en dépenses au Budget Général de la Commune 2024 à l'article 6574.

Ainsi fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an que ci-dessus.
Pour extrait certifié conforme.


Agnès PIGNATEL
Maire



**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
 SEANCE DU MERCREDI 15 MAI 2024 A 20 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS
 EN EXERCICE 11
 PRESENTS : 07
 VOTANTS : 08
 POUR : 08
 CONTRE : /
 ABSTENTION : /

Le Conseil Municipal de la Commune du Lauzet-Ubaye, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme Agnès PIGNATEL. Date de la convocation du Conseil Municipal le 30 avril 2024.

PRESENTS : Mme Agnès PIGNATEL, M. Manuel SICELLO, M. Gérard HERMELIN, Mme Françoise BRUN, Mme Martine DOU CHABAS, M. Jean-Michel RONDON, M. Richard FABRE
ABSENTS EXCUSES : Mme Michèle FINAUD-PICCA donne pouvoir à M. Manuel SICELLO

ABSENTS : M. Baptiste PARISIO, M. William CHABERT, M. Fabrice ARDISSON

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Martine DOU CHABAS

2024-53

**OBJET : REVISION DES LOYERS DES LOGEMENTS – GARAGES – FIXATION DES
 TARIFS A COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2024**

CONFORMEMENT à la délibération du 10 mai 2008 fixant l'augmentation des loyers au 1^{er} juillet de chaque année, et après avoir consulté l'indice de référence des loyers publié au 1^{er} trimestre 2024 paru en date du 12 avril 2024 par l'INSEE pour une variation annuelle de +3.5%.

Madame le Maire,

PROPOSE au conseil municipal de fixer le tarif des logements, des garages.

Entendu l'exposé de Madame le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

Après avoir consulté l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE au 1^{er} trimestre 2024 pour une variation annuelle de + 3,5 %.

- **FIXE** le montant mensuel des loyers des logements communaux à compter du 1^{er} juillet 2024 comme suit :

DESIGNATION	Loyer actuel	Loyer révisé
2 Traverse de la Forge - Immeuble mairie - 2 ^{ème} étage gauche	305.18 €	315.86 €
2 Traverse de la Forge – Immeuble mairie - 2 ^{ème} étage droite (vacant)	371.84 €	
2 Traverse de la Forge - Immeuble mairie - 1 ^{er} étage droite	379.83. €	393.12 €
2 Traverse de la Forge - Immeuble mairie 1 ^{er} étage gauche	332.49 €	344.12 €
6 chemin des Fontêtes - 1 ^{er} étage	315.70 €	326.75 €
8 Chemin des Fontêtes (vacant)	241.46 €	
Chemin des Fontêtes local (vide)	56.79 €	
4 Chemin des Fontêtes– Appt 1 ^{er} étage	483.45 €	500.00 €
2 Chemin des Fontêtes – Appt communal	125.17 €	129.55 €
Chemin des Fontêtes – Appt communal	125.17 €	129.55 €
2 Chemin des Fontêtes – Appt communal (vacant)	339.70 €	
7 Route du Moulin - Maison forestière n°1	329.19 €	340.71 €
9 Route du Moulin - Maison forestière n°2	342.60 €	354.59 €
11 Route du Moulin - Maison forestière n°3	382.91 €	396.31 €

26 Chemin des Fontêtes - N°1 Les Bords du Lac	413.12 €	427.58 €
28 Chemin des Fontêtes - N°2 Les Bords du Lac	411.98 €	426.40 €
30 Chemin des Fontêtes - N°3 Les Bords du Lac	429.39 €	444.41 €
32 Chemin des Fontêtes -N°4 Les Bords du Lac	417.84 €	432.46 €
4 Place de l'Eglise - Appt N°1	353.82 €	366.20 €
4 Place de l'Eglise - Appt N°2	364.96 €	377.73 €
4 Place de l'Eglise - Appt N°3	417.84 €	432.46 €
4 Place de l'Eglise - Appt N°4	265.10 €	274.38 €

- **FIXE** le montant mensuel du loyer des **garages communaux** à compter du 1^{er} juillet 2024 comme suit : une variation annuelle de + 3,5 %.

Garages communaux	71.12 €	73.61 €
-------------------	---------	---------

- **DIT** que les recettes correspondantes sont inscrites à l'article 752 du Budget Primitif 2024 de la commune.
-
- **DIT** que le montant mensuel des loyers sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2024.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que ci-dessus.
Pour extrait certifié conforme.



Agnès PIGNATEL
Maire



**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MERCREDI 15 MAI 2024 A 20 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE 11
PRESENTS : 07
VOTANTS : 08
POUR : 08
CONTRE : /
ABSTENTION : /

Le Conseil Municipal de la Commune du Lauzet-Ubaye, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme Agnès PIGNATEL. Date de la convocation du Conseil Municipal le 30 avril 2024.

PRESENTS : Mme Agnès PIGNATEL, M. Manuel SICELLO, M. Gérard HERMELIN, Mme Françoise BRUN, Mme Martine DOU CHABAS, M. Jean-Michel RONDON, M. Richard FABRE
ABSENTS EXCUSES : Mme Michèle FINAUD-PICCA donne pouvoir à M. Manuel SICELLO

ABSENTS : M. Baptiste PARISIO, M. William CHABERT, M. Fabrice ARDISSON

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Martine DOU CHABAS

2024-54

FIXATION DES LOYERS ET CHARGES DES LOCAUX DU POLE MEDICAL

VU la délibération n°2024-17 du 18 mars 2024 approuvant le projet de « création d'un pôle médical » et de demande de subvention auprès des services de l'Etat.

CONSIDERANT qu'afin de procéder à la mise en location de ces locaux, il y a lieu de fixer le montant au m2 des loyers et charges ;

CONSIDERANT que l'occupation des locaux est déjà envisagée, et après sondage auprès d'autres bailleurs, il semble raisonnable d'envisager de fixer un loyer à 3 € HT/m2/mois.

CONSIDERANT que les charges locatives feront l'objet de provisions 1 € HT/m2 occupés qui seront régularisées en fonction des charges réelles chaque année ;

Entendu l'exposé de Madame le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

DECIDE de fixer les tarifs de location des locaux du pôle médical (cabinet médical et locaux kiné) à **3,00 € HT/m2/mois** à compter du 15 novembre 2024

DIT que le montant de ces loyers sera réévalué chaque année au 1^{er} juillet en se référant à l'indice du coût de la construction du 4^{ème} trimestre de l'année N-1 ;

FIXE le montant prévisionnel des provisions pour charges locatives à 1,00 € /m2/mois

DIT que ces provisions pour charges ne sont pas assujetties à la TVA et qu'une régularisation sera effectuée à la fin de chaque année civile en fonction des charges locatives réelles ;

DIT que ces locations feront l'objet de la passation d'une convention avec chaque professionnel.

Ainsi fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an que ci-dessus.
Pour extrait certifié conforme.

Agnès PIGNATEL
Maire



**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MERCREDI 15 MAI 2024 A 20 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE 11
PRESENTS : 07
VOTANTS : 08
POUR : 08
CONTRE : /
ABSTENTION : /

Le Conseil Municipal de la Commune du Lauzet-Ubaye, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme Agnès PIGNATEL. Date de la convocation du Conseil Municipal le 30 avril 2024.

PRESENTS : Mme Agnès PIGNATEL, M. Manuel SICELLO, M. Gérard HERMELIN, Mme Françoise BRUN, Mme Martine DOU CHABAS, M. Jean-Michel RONDON, M. Richard FABRE

ABSENTS EXCUSES : Mme Michèle FINAUD-PICCA donne pouvoir à M. Manuel SICELLO

ABSENTS : M. Baptiste PARISIO, M. William CHABERT, M. Fabrice ARDISSON

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Martine DOU CHABAS

2024-55

LOCAUX POLE MEDICAL – BAIL AVEC LES PROFESSIONNELS DE SANTE

Madame le Maire,

INFORME que suite aux différents échanges avec les 2 professionnels : Mme Mélissa PICARD, kinésithérapeute et Mme Gabrielle BERTRAND, médecin il convient de réaliser un bail afin de finaliser la mise à disposition des locaux.

Les professionnels utiliseront les locaux du pôle médical avec la signature d'un bail à usage professionnel d'une durée de 3 ans entre la commune et :

Mme Mélissa PICARD pour les locaux du kinésithérapeute (gymnase + 2 box), d'une **surface de 36.00 m²**, qui sont inclus dans un ensemble des locaux communs « pôle médical » (salle d'attente, wc, réserve) situés au 8 Place de la mairie 04340 Le Lauzet-Ubaye.

Mme Gabrielle BERTRAND pour les locaux du cabinet médical, d'une **surface de 16.00 m²**, qui sont inclus dans un ensemble des locaux communs « pôle médical » (salle d'attente, wc, réserve) situés au 8 Place de la mairie 04340 Le Lauzet-Ubaye.

Mme le Maire informe que les locaux sont loués nus aux tarifs fixés dans la délibération n°2024-54 fixant les loyers et la provision de charges pour le pôle médical ;

Sur proposition de Madame le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

➤ **ACCEPTE** la mise en place d'un bail à usage professionnel :

- avec Mme Mélissa PICARD pour les locaux du kinésithérapeute (gymnase + 2 box), d'une **surface de 36.00 m²**, qui sont inclus dans un ensemble des locaux communs « pôle médical » (salle d'attente, wc, réserve) situés au 8 Place de la mairie 04340 Le Lauzet-Ubaye.
- avec Mme Gabrielle BERTRAND pour les locaux du cabinet médical, d'une **surface de 16.00 m²**, qui sont inclus dans un ensemble des locaux communs « pôle médical » (salle d'attente, wc, réserve) situés au 8 Place de la mairie 04340 Le Lauzet-Ubaye.



Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié le

ID : 004-210401022-20240515-2024_55-DE

- **DIT** que les dépenses et les recettes sont inscrites au budget primitif de la commune.
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer le bail à usage professionnel ainsi que tous les documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que ci-dessus.
Pour extrait certifié conforme.



Agnès PIGNATEL
Maire



REPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNE
LE LAUZET-UBAYE**



ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Bail à usage professionnel

(Pour les entreprises avec activités non-commerciales, professions libérales, etc.)

Entre les soussignés :

La commune du Lauzet-Ubaye représentée par Mme Agnès PIGNATEL, en sa qualité de Maire, habilitée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mai 2024,

Dénommée « la commune » ou le « Bailleur » ou « le Propriétaire », d'une part,

Et

- **BERTRAND Gabrielle** exerçant la profession de médecin née à xxxxx, le xxxxx, de nationalité française, demeurant à 41 Traverse des Costes 04340 LE LAUZET-UBAYE, N° SIRET : XXXXXXXX

Dénommé le « Preneur » ou « le locataire », d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

Les biens objets du présent contrat relèvent du domaine privé de la Commune.

Le présent bail est régi par les dispositions du code civil et l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23/12/1986.

ARTICLE 1 : DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX LOUES

Les locaux du cabinet médical, objet du présent bail, d'une **surface de 16.00 m²**, sont inclus dans un ensemble des locaux communs « pôle médical » (salle d'attente, wc, réserve) situés au 8 Place de la mairie 04340 Le Lauzet-Ubaye.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du Preneur, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

ARTICLE 2 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi à la signature du présent bail et sera annexé aux présentes.

À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux sont destinés principalement à des activités tertiaires ; manufacturières ou libérales

Les locaux loués sont destinés à l'exercice, par le preneur, de l'activité connue lors de la signature du présent bail, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Le preneur a pour activité : MEDECIN

Dont le code APE 86.90F – XXXXXX

ARTICLE 4 : OCCUPATION – JOUISSANCE

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Laisser un droit de passage par le Gymnase du kinésithérapeute pour accéder à la réserve commune.
4. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
5. Ne pas s'opposer à des travaux d'aménagements mineurs réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci n'affectent pas le gros œuvre et le second œuvre et ne constituent pas une transformation de la chose louée.
6. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
7. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil et suivant la destination prévue au contrat.
3. Exploiter le local de façon continue et personnelle pour l'exercice de l'activité déclarée à la signature du présent bail.
4. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat 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, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit

dans le logement.

5. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives telles que définies dans le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
6. Solliciter l'accord express du bailleur s'il entend réaliser des travaux affectant le gros œuvre et/ou le second œuvre et transformant la chose louée. A défaut, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux au départ du locataire.
7. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
8. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du Code civil, si ces réparations durent plus de 21 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.
9. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local. Le contrat étant conclu intuitu personae, il ne pourra en aucun cas être cédé ou transféré, pas plus que les droits et obligations qui y figurent à quelque personne et sous quelque forme que ce soit.
10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
11. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location.
13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
14. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. A défaut, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.
15. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
16. Restituer les lieux, à sa sortie, en état normal d'entretien et de réparation locative.
17. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent contrat de location est conclu pour **une durée de 3 ans**, qui commence à **courir le 15 novembre 2024**.

ARTICLE 6 : RENOUVELLEMENT ET RESILIATION DU CONTRAT

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en respectant un délai de préavis de six mois ;
- PAR LE BAILLEUR, à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire six mois à l'avance.

À défaut de congé donné dans les conditions ci-dessus, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue soit 3 ans.

ARTICLE 7 : LOYER

Selon les délibérations du conseil municipal n° 2024/xx du 15 mai 2024 le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 3,00 euros HT (3.60 € TTC) par m², soit un **montant HT de 48.00 €/mois pour une surface totale louée de 16.00 m²**.

Cette redevance sera payable d'avance le 5 de chaque mois.

ARTICLE 8 : REVISION DU LOYER

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) du 4^{ème} trimestre de l'année N-1, publié par l'INSEE.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur un année comme indiqué ci-dessus.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

ARTICLE 9 : CHARGES

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, au prorata des surfaces louées et conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, de telle sorte que le loyer soit payé net de toutes charges. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur demeure ci-après annexé.

La provision mensuelle pour charges, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à **1 € HT par m² soit 16 € HT par mois** qui comprennent :

- Pour le cabinet médical, le chauffage (consommation et maintenance), la consommation d'eau, la consommation d'électricité, l'entretien du parking (déneigement) et la taxe sur les ordures ménagères.
- Tous les autres frais non mentionnés ci-dessus sont à la charge du locataire (téléphone, internet, ménage des locaux etc.).

Un état récapitulatif annuel et une régularisation annuelle sur ces provisions pour charges seront établis à la fin de chaque année civile en fonction des charges locatives réelles.

ARTICLE 10 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera par chèque ou par virement bancaire à l'ordre du TRESOR PUBLIC, sous la référence « pôle médical » avec numéro du titre.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

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 au taux légal en vigueur par mois de retard jusqu'à paiement complet.

ARTICLE 11 : DEPOT DE GARANTIE – CAUTIONS

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera, au jour de la signature des présentes, la **somme de 48.00 euros HT**, représentant UN mois de loyer en principal. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Ainsi, en aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le bailleur du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 12 : ENSEIGNE

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises et dans le respect des habitudes de l'immeuble.

ARTICLE 13 : CESSION - SOUS-LOCATION

La cession du contrat de location et la sous-location du local sont interdites. Le contrat étant conclu intuitu personae, il ne pourra en aucun cas être cédé ou transféré, pas plus que les droits et obligations qui y figurent à quelque personne et sous quelque forme que ce soit.

ARTICLE 14 : CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions ou obligations du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code civil ;
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS LEGALES OU ADMINISTRATIVES RELATIVES A LA SECURITE (AMIANTE, RISQUES, DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUES)

Le Bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le Bailleur s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I, du code de l'environnement, le Bailleur déclare :

- Que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III, du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département des Alpes de Haute Provence le 21 novembre 2013 sous le numéro 2013-2370 ;
- Que la commune Barcelonnette fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral numéro 2013-2505 du 11 décembre 2013, la commune de Barcelonnette est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant les risques naturels.

La déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV, du code de l'environnement, est accessible sur le site internet du département www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr ou librement consultables à la préfecture, la sous-préfecture de Barcelonnette et la mairie de Barcelonnette.

Le Preneur déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Diagnostic de performance énergétique et annexe environnementale

Un diagnostic de performance énergétique sera remis au Preneur conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

ARTICLE 16. ASSURANCES

Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur a une assurance « propriétaire non-occupant » afin de garantir sa responsabilité civile et les différents sinistres que peuvent subir lesdits locaux (incendies, dégâts des eaux, vol, etc.).

Assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur sera tenu de contracter une assurance « local commercial » ou « local professionnel » pour garantir les éventuels dommages que peuvent subir les locaux et les biens qu'il exploite pour exercer son activité.

Cette assurance couvrira lesdits locaux et biens contre les événements suivants :

- Les catastrophes naturelles
- Les inondations et dégâts des eaux
- Les incendies et explosions
- Les surtensions et dommages électriques
- Les actes de vandalisme ou de vol

Le Preneur fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail et justifier du paiement des primes à toute réquisition du Bailleur.

Renonciation à recours

Le Bailleur renonce à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre consécutif aux événements précités.

Par réciprocité, le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le Bailleur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés.

Déclaration des sinistres

Le Preneur devra déclarer sans délai à son assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration, qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

ARTICLE 17 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de « locataire » ou « preneur ». Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.

ARTICLE 18. IMPREVISION

Les Parties conviennent dès à présent de déroger aux 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 obligations), excluant expressément toute possibilité de renégociation ou de révision de leurs conventions telles qu'elles résultent des présentes ou de l'acte de vente, dans l'hypothèse où les conditions de l'article 1195 se trouveraient réunies.

En conséquence, les Parties acceptent de prendre en charge le risque lié à l'imprévision dans l'exécution de leurs engagements et renoncent irrévocablement à invoquer par action ou par exception tout changement de circonstance imprévisible, rendant l'exécution de leurs engagements au titre des présentes excessivement onéreux.

ARTICLE 19 : FRAIS

Les honoraires de rédaction et d'enregistrement des présentes, ainsi que les frais afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, seront à la charge du bailleur.

En cas de désaccord sur l'état des lieux en fin de bail, il sera fait appel à un huissier de justice dont les frais seront partagés par moitié entre le preneur et le bailleur.

ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 21 : LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher une solution amiable à tout différend né de l'exécution ou de l'interprétation des présentes. A défaut de solution amiable, le litige sera soumis au Tribunal Judiciaire de Digne.

ARTICLE 22 : PIECES A FOURNIR

Le présent bail est réputé effectif à condition que le locataire fournisse les pièces suivantes :

- Une attestation d'assurance « local commercial » ou « local professionnel » en cours de validité couvrant pour garantir les éventuels dommages que peuvent subir les locaux et les biens qu'il exploite pour exercer son activité.
- Un extrait Kbis de moins de 3 mois
- La présente convention signée.

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié le

ID : 004-210401022-20240515-2024_55-DE

Fait à le Lauzet-Ubaye, le 2024.
En deux exemplaires originaux.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Le Bailleur ,
Agnès PIGNATEL
MAIRE

Le Preneur
Gabrielle BERTRAND

PIECES ANNEXES : elles seront fournies après l'état de lieux

1. Plan des locaux loués
2. Etat d'entrée d'état des lieux
3. Diagnostic performance énergétique

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié le

ID : 004-210401022-20240515-2024_55-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNE
LE LAUZET-UBAYE**



ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Bail à usage professionnel

(Pour les entreprises avec activités non-commerciales, professions libérales, etc.)

Entre les soussignés :

La commune du Lauzet-Ubaye représentée par Mme Agnès PIGNATEL, en sa qualité de Maire, habilitée par délibération du conseil communautaire en date du 15 mai 2024,

Dénommée « la commune » ou le « Bailleur » ou « le Propriétaire », d'une part,

Et

- **PICARD Melissa** exerçant la profession de kinésithérapeute née à Marignane, le 23 avril 1993, de nationalité française, demeurant à 100 chemin de la Bergerie 04340 MEOLANS REVEL,
N° SIRET : 98283823700013

Dénommé le « Preneur » ou « le locataire », d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

Les biens objets du présent contrat relèvent du domaine privé de la Commune.

Le présent bail est régi par les dispositions du code civil et l'article 57-A de la loi 86-1290 du 23/12/1986.

ARTICLE 1 : DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX LOUES

Les locaux du kinésithérapeute (gymnase + 2 box), objet du présent bail, d'une **surface de 36.00 m²**, sont inclus dans un ensemble des locaux communs « pôle médical » (salle d'attente, wc, réserve) situés au 8 Place de la mairie 04340 Le Lauzet-Ubaye.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du Preneur, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

ARTICLE 2 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi à la signature du présent bail et sera annexé aux présentes.

À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux sont destinés principalement à des activités tertiaires ; manufacturières ou libérales

Les locaux loués sont destinés à l'exercice, par le preneur, de l'activité connue lors de la signature du présent bail, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Le preneur a pour activité : KINESITHERAPEUTE

Dont le code APE 86.90E – Activités des professionnels de la rééducation, de l'appareillage et des pédicures-podologues

ARTICLE 4 : OCCUPATION – JOUISSANCE

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Laisser un droit de passage par le Gymnase du kinésithérapeute pour accéder à la réserve commune.
4. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
5. Ne pas s'opposer à des travaux d'aménagements mineurs réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci n'affectent pas le gros œuvre et le second œuvre et ne constituent pas une transformation de la chose louée.
6. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
7. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil et suivant la destination prévue au contrat.
3. Exploiter le local de façon continue et personnelle pour l'exercice de l'activité déclarée à la signature du présent bail.
4. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat 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, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
5. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives telles que définies dans le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
 6. Solliciter l'accord express du bailleur s'il entend réaliser des travaux affectant le gros œuvre et/ou le second œuvre et transformant la chose louée. A défaut, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux au départ du locataire.
 7. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.
 8. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du Code civil, si ces réparations durent plus de 21 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.
 9. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local. Le contrat étant conclu intuitu personae, il ne pourra en aucun cas être cédé ou transféré, pas plus que les droits et obligations qui y figurent à quelque personne et sous quelque forme que ce soit.
 10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
 11. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
 12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location.
 13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.
 14. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. A défaut, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.
 15. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.
 16. Restituer les lieux, à sa sortie, en état normal d'entretien et de réparation locative.
 17. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent contrat de location est conclu pour **une durée de 3 ans**, qui commence à **courir le 15 novembre 2024**.

ARTICLE 6 : RENOUVELLEMENT ET RESILIATION DU CONTRAT

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en respectant un délai de préavis de six mois ;
- PAR LE BAILLEUR, à l'expiration du contrat, en prévenant le locataire six mois à l'avance.

À défaut de congé donné dans les conditions ci-dessus, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue soit 3 ans.

ARTICLE 7 : LOYER

Selon les délibérations du conseil municipal n° 2024/xx du 15 mai 2024 le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 3,00 euros HT (3.60 € TTC) par m², soit un **montant HT de 108.00 €/mois pour une surface totale louée de 36.00 m²**.

Cette redevance sera payable d'avance le 5 de chaque mois.

ARTICLE 8 : REVISION DU LOYER

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) du 4^{ème} trimestre de l'année N-1, publié par l'INSEE.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur un année comme indiqué ci-dessus.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

ARTICLE 9 : CHARGES

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, au prorata des surfaces louées et conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, de telle sorte que le loyer soit payé net de toutes charges. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur demeure ci-après annexé.

La provision mensuelle pour charges, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à **1 € HT par m² soit 36 € HT par mois** qui comprennent :

- Pour les locaux du kinésithérapeute (gymnase + 2 box), le chauffage (consommation et maintenance), la consommation d'eau, la consommation d'électricité, l'entretien du parking (dénéigement) et la taxe sur les ordures ménagères.
- Tous les autres frais non mentionnés ci-dessus sont à la charge du locataire (téléphone, internet, ménage des locaux etc.).

Un état récapitulatif annuel et une régularisation annuelle sur ces provisions pour charges seront établis à la fin de chaque année civile en fonction des charges locatives réelles.

ARTICLE 10 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera par chèque ou par virement bancaire à l'ordre du TRESOR PUBLIC, sous la référence « pôle médical » avec numéro du titre.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

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 au taux légal en vigueur par mois de retard jusqu'à paiement complet.

ARTICLE 11 : DEPOT DE GARANTIE – CAUTIONS

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera, au jour de la signature des présentes, **la somme de 108.00 euros HT**, représentant UN mois de loyer en principal. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Ainsi, en aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le bailleur du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 12 : ENSEIGNE

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises et dans le respect des habitudes de l'immeuble.

ARTICLE 13 : CESSION - SOUS-LOCATION

La cession du contrat de location et la sous-location du local sont interdites. Le contrat étant conclu intuitu personae, il ne pourra en aucun cas être cédé ou transféré, pas plus que les droits et obligations qui y figurent à quelque personne et sous quelque forme que ce soit.

ARTICLE 14 : CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions ou obligations du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code civil ;
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS LEGALES OU ADMINISTRATIVES RELATIVES A LA SECURITE (AMIANTE, RISQUES, DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUES)

Le Bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le Bailleur s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Information sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application de l'article L. 125-5, I, du code de l'environnement, le Bailleur déclare :

- Que l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5, III, du code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département des Alpes de Haute Provence le 21 novembre 2013 sous le numéro 2013-2370 ;
- Que la commune Barcelonnette fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral numéro 2013-2505 du 11 décembre 2013, la commune de Barcelonnette est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant les risques naturels.

La déclaration relative aux sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre des catastrophes naturelles et/ou technologiques : en application de l'article L. 125-5, IV, du code de l'environnement, est accessible sur le site internet du département www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr ou librement consultables à la préfecture, la sous-préfecture de Barcelonnette et la mairie de Barcelonnette.

Le Preneur déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Diagnostic de performance énergétique et annexe environnementale

Un diagnostic de performance énergétique sera remis au Preneur conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail.

ARTICLE 16. ASSURANCES

Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur a une assurance « propriétaire non-occupant » afin de garantir sa responsabilité civile et les différents sinistres que peuvent subir lesdits locaux (incendies, dégâts des eaux, vol, etc.).

Assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur sera tenu de contracter une assurance « local commercial » ou « local professionnel » pour garantir les éventuels dommages que peuvent subir les locaux et les biens qu'il exploite pour exercer son activité.

Cette assurance couvrira lesdits locaux et biens contre les événements suivants :

- Les catastrophes naturelles
- Les inondations et dégâts des eaux
- Les incendies et explosions
- Les surtensions et dommages électriques
- Les actes de vandalisme ou de vol

Le Preneur fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail et justifier du paiement des primes à toute réquisition du Bailleur.

Renonciation à recours

Le Bailleur renonce à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre consécutif aux événements précités.

Par réciprocité, le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le Bailleur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés.

Déclaration des sinistres

Le Preneur devra déclarer sans délai à son assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration, qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

ARTICLE 17 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de « locataire » ou « preneur ». Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.

ARTICLE 18. IMPREVISION

Les Parties conviennent dès à présent de déroger aux 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 obligations), excluant expressément toute possibilité de renégociation ou de révision de leurs conventions telles qu'elles résultent des présentes ou de l'acte de vente, dans l'hypothèse où les conditions de l'article 1195 se trouveraient réunies.

En conséquence, les Parties acceptent de prendre en charge le risque lié à l'imprévision dans l'exécution de leurs engagements et renoncent irrévocablement à invoquer par action ou par exception tout changement de circonstance imprévisible, rendant l'exécution de leurs engagements au titre des présentes excessivement onéreux.

ARTICLE 19 : FRAIS

Les honoraires de rédaction et d'enregistrement des présentes, ainsi que les frais afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, seront à la charge du bailleur.

En cas de désaccord sur l'état des lieux en fin de bail, il sera fait appel à un huissier de justice dont les frais seront partagés par moitié entre le preneur et le bailleur.

ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 21 : LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher une solution amiable à tout différend né de l'exécution ou de l'interprétation des présentes. A défaut de solution amiable, le litige sera soumis au Tribunal Judiciaire de Digne.

ARTICLE 22 : PIECES A FOURNIR

Le présent bail est réputé effectif à condition que le locataire fournisse les pièces suivantes :

- Une attestation d'assurance « local commercial » ou « local professionnel » en cours de validité couvrant pour garantir les éventuels dommages que peuvent subir les locaux et les biens qu'il exploite pour exercer son activité.
- Un extrait Kbis de moins de 3 mois
- La présente convention signée.

Fait à le Lauzet-Ubaye, le 2024.
En deux exemplaires originaux.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

Le Bailleur ,
Agnès PIGNATEL
MAIRE

Le Preneur
Mélissa PICARD

PIECES ANNEXES : elles seront fournies après l'état de lieux

1. Plan des locaux loués
2. Etat d'entrée d'état des lieux
3. Diagnostic performance énergétique

Envoyé en préfecture le 17/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié le

ID : 004-210401022-20240515-2024_55-DE

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MERCREDI 15 MAI 2024 A 20 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE

11

PRESENTS :

07

VOTANTS :

08

POUR :

08

CONTRE :

/

ABSTENTION :

/

Le Conseil Municipal de la Commune du Lauzet-Ubaye, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme Agnès PIGNATEL. Date de la convocation du Conseil Municipal le 30 avril 2024.

PRESENTS : Mme Agnès PIGNATEL, M. Manuel SICELLO, M. Gérard HERMELIN, Mme Françoise BRUN, Mme Martine DOU- CHABAS, M. Jean-Michel RONDON, M. Richard FABRE

ABSENTS EXCUSES : Mme Michèle FINAUD-PICCA donne pouvoir à M. Manuel SICELLO

ABSENTS : M. Baptiste PARISIO, M. William CHABERT, M. Fabrice ARDISSON

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Martine DOU- CHABAS

2024-56

**OBJET : REHABILITATION APPARTEMENT COMMUNAL BATIMENT MEDIATHEQUE –
LANCEMENT DES TRAVAUX ET VALIDATION DES DEVIS**

Madame le Maire,

RAPPELLE la délibération n° 2022-49 du 9 avril 2022 qui prévoyait la réhabilitation de l'appartement communal dans le bâtiment de la médiathèque pour un montant de travaux de 33 116.95 € HT

INFORME le Conseil Municipal que suite à la demande de subvention déposée auprès de la Région Sud dans le cadre de la nouvelle politique d'aide aux communes, elle a obtenu une subvention de 16 558.00 €

PROPOSE de lancer les travaux de réhabilitation pour un montant de 33 996.00 € HT (879.05 € d'augmentation suite aux devis de 2022)

Entendu l'exposé de Madame le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

- **CHARGE** Madame le Maire ou Monsieur le 1er Adjoint à valider les devis et tous les documents nécessaires pour réaliser cette opération.
- **DIT** que les crédits seront prévus au Budget Général de la Commune 2024 à l'article 2315

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que ci-dessus.
Pour extrait certifié conforme.


Agnès PIGNATEL


**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MERCREDI 15 MAI 2024 A 20 HEURES 30**

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE 11
PRESENTS : 07
VOTANTS : 08
POUR : 08
CONTRE : /
ABSTENTION : /

Le Conseil Municipal de la Commune du Lauzet-Ubaye, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mme Agnès PIGNATEL. Date de la convocation du Conseil Municipal le 30 avril 2024.

PRESENTS : Mme Agnès PIGNATEL, M. Manuel SICELLO, M. Gérard HERMELIN, Mme Françoise BRUN, Mme Martine DOU CHABAS, M. Jean-Michel RONDON, M. Richard FABRE
ABSENTS EXCUSES : Mme Michèle FINAUD-PICCA donne pouvoir à M. Manuel SICELLO

ABSENTS : M. Baptiste PARISIO, M. William CHABERT, M. Fabrice ARDISSON

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Martine DOU CHABAS

2024-57

OBJET : DESIGNATION DES MEMBRES DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Cette délibération annule et remplace la délibération n° 2022-95

Madame le Maire expose au Conseil Municipal que conformément au décret 95-562 du 06 mai 1995, modifié par le décret n°2000-6 du 04 janvier 2000 relatif aux centres communaux d'Action Sociale, le Conseil d'Administration doit comprendre un nombre égal de membres nommés en son sein par le Conseil Municipal et de membres nommés par le Maire.

Suite à la démission de M. Eugène GILLY en date du 29 avril 2024, il convient de renouveler un membre du CCAS, elle rappelle que lors du conseil d'administration du CCAS il a été proposé le nom de M. Roger FULBERT.

Entendu l'exposé de Madame le Maire, et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

DESIGNE après élection, en tant que membres élus du Conseil d'Administration du C.C.A.S, les personnes ci-dessous :

- Agnès PIGNATEL
- Françoise BRUN
- Martine DOU-CHABAS
- Jean-Michel RONDON

- Nicole BERNARD
- Roger FULBERT
- Olivier DE LAAGE DE MEUX
- Christiane MOYERE

Ainsi fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an que ci-dessus.
Pour extrait certifié conforme.



**Agnès PIGNATEL
MAIRE**

