

CONTRAT DE BAIL DE LA RESIDENCE AUTONOMIE BELLEVUE

POUR PERSONNES AGEES A ORGELET

(*bail civil de droit commun*)

Le présent contrat de bail est conclu entre les soussignés :

La Communauté de communes TERRE D'EMERAUDE COMMUNAUTE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège social est situé 4 chemin du Quart à ORGELET (39270), identifié au SIRET sous le n° 200 090 579 00018, représentée par son Président en exercice, Monsieur Philippe PROST. Agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2025,

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

Et :

La Mutualité Française du Jura, Mutuelle, dont le siège social est situé 2 rue du Solvan à LONS-LE-SAUNIER (39000), identifiée au SIRET sous le n° 775 597 487 00062, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jacques SEGUIN.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Il est rappelé que la Résidence Bellevue a été initialement la propriété du Groupement Hospitalier de Territoire (GHT) du Jura, qui l'a cédée à la SCI Bellevue en date du 13 janvier 2023.

Par acte notarié en date du 19 décembre 2024, la SCI Bellevue a cédé ladite Résidence à Terre d'Emeraude Communauté.

Le bâtiment a été loué par le Groupement hospitalier en vertu d'un bail sous seing-privé accordé au Centre intercommunal d'action sociale (CIAS) en date du 15 septembre 2021 ; par avenant du 14 mars 2023, le bail a été cédé à la SCI Bellevue.

Un nouveau contrat de bail a été signé par Terre d'Emeraude Communauté avec le CIAS en date du 20 mars 2025 pour une durée de 6 mois prenant effet au 1^{er} janvier 2025, et dont le terme est fixé au 30 juin 2025 sous condition du transfert de la gestion à la Mutualité Française du Jura effectif au 1^{er} juillet 2025.

Dès lors que le protocole de cession de l'autorisation de fonctionnement de la résidence autonomie « Résidence Bellevue » entre le CIAS et la Mutualité Française du Jura est intervenu, il y a lieu de prendre acte de la résiliation de la convention de location intervenue entre Terre d'Emeraude Communauté et le CIAS.

Une convention provisoire de location entre la Communauté de communes et la Mutualité Française du Jura, d'une durée de 6 mois est intervenue à compter du 1^{er} juillet 2025 pour une durée de 6 mois prenant fin le 31 décembre 2025.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. DÉCLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le BAILLEUR déclare être propriétaire de plein droit des biens ci-dessus désignés.

2. RÉGIME JURIDIQUE

Le présent bail est régi par les dispositions du Code civil.

3. OBJET DU CONTRAT

Le présent bail porte sur la location de la résidence autonomie pour personnes âgées dite Résidence Bellevue,

3.1. DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Un ensemble de bâtiments nommé « Résidence BELLEVUE » sis à ORGELET (39270) 33 Rue du Bourget sur un terrain 1705 m² figurant au cadastre section AD n° 282 et 321, comprenant l'ensemble des bâtiments et annexes immobilières tels qu'ils sont définis par les plans et descriptifs (annexe)

3.2. CONSISTANCE DU BIEN IMMOBILIER

L'ensemble de bâtiments, à usage d'hébergement pour personnes âgées autonomes, se compose de 20 logements et de salles communes sur 3 niveaux (RDC et 2 étages).

L'ensemble des biens meubles appartient au BAILLEUR a fait l'objet d'un inventaire (annexé à la présente convention).

4. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

4.1. DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT

Le contrat prend effet à la date du 1^{er} janvier 2026

4.2. DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat est fixée à 12 ans.

4.3 RENOUVELLEMENT

A son expiration, le présent bail sera renouvelé aux mêmes conditions par périodes successives de trois ans. Cependant, l'une ou l'autre des parties peut faire connaître à l'autre partie son intention d'y mettre fin à l'expiration du bail ou de l'une des périodes de renouvellement, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception au moins un an avant le terme.

Dans ce cas, les deux parties se rencontreront pour définir ensemble les moyens de nature à assurer la pérennité de la Résidence Autonomie.

5. CONDITIONS GÉNÉRALES

5.1. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le PRENEUR prend la chose louée dans son état au jour de l'entrée en vigueur de la présente convention.

Cet immeuble a une destination de Résidence autonomie pour personnes âgées, en application des dispositions de l'article L. 633-1 du Code de la construction.

Le PRENEUR en usera raisonnablement suivant la destination prévue ci-dessus.

Il s'engage à ne pas modifier cette destination sans l'autorisation expresse du BAILLEUR.

Le PRENEUR aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (chambres, restaurant, services collectifs, ...) fonctionnant dans les lieux loués ainsi que l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention prise en application de l'article R 353-161 du Code de la Construction et de l'Habitation.

5.2. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

5.2.1. Droit commun - Obligations à la charge du Bailleur

Sauf dérogation visée à l'article 5.2.3, le BAILLEUR doit procéder aux grosses réparations et aux travaux d'entretien de l'immeuble tels que définis par les articles 606, 1720 et 1721 du Code Civil, le PRENEUR se substituant au BAILLEUR pour toutes les autres charges et obligations dues par lui, notamment l'entretien courant et les menues réparations.

5.2.2. Droit commun - Obligations à la charge du Preneur

Sauf dérogation visée à l'article 5.2.3, le PRENEUR doit prendre à sa charge les travaux d'entretien courant et de menues réparations qui incombent au PRENEUR, et qui sont définis par 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.

Le PRENEUR s'engage à conserver à l'ensemble immobilier sa valeur de pleine utilisation.

Le PRENEUR est tenu de laisser visiter ceux-ci par le représentant légal du BAILLEUR ou toute personne que ce dernier aura déléguée à cet effet.

Il s'engage à prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations incombant à ce dernier.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas entreprendre de changement, démolition, construction, percement, dans les lieux loués, sans consentement préalable expresse et écrit du BAILLEUR et s'il le juge bon, sous la surveillance d'un architecte.

5.2.3 Aménagement contractuel selon la nature des travaux

Il est convenu pour l'ensemble des travaux visés dans le présent article la répartition suivante :

Répartition par type de travaux – Tableau récapitulatif

Travaux	Bailleur	Preneur
Travaux consécutifs à des dégâts causés du fait du bailleur ou d'un locataire-résident.	Aucun travaux	Tous travaux
Travaux de gros œuvre (murs, toiture, charpente)	Gros travaux de réparation ou de renouvellement	Entretiens courants et réparations ponctuelles (remplacement d'une tuile...)
Menuiserie extérieures	Renouvellement complet	Réparations ponctuelles
Travaux dans les logements	Aucun travaux	Tous travaux de rénovations partielle ou totale au changement de locataire (y compris si besoins sols, équipements sanitaires, tableau électrique...)
Travaux dans les communs		
Revêtements de Sols	Renouvellement complet	Réparations ou remplacement partiel
Peintures, revêtements muraux	Aucun travaux	Tous travaux
Electricité	Mises aux normes réglementaires obligatoires et renouvellement complet des TGBT	Entretien, réparations, remplacements luminaire et organes de commandes, adaptations ponctuelles
Menuiseries intérieures	Remplacement complet	Réparations ponctuelles
Serrures, digicode	Aucun travaux	Tous travaux de réparation et remplacements
Chauffage / Ventilation / Climatisation/Eau chaude sanitaire	Renouvellement complet, après étude thermique	Entretien, réparations
Ascenseur	Renouvellement complet et mises aux normes réglementaires obligatoires	Entretien et réparations
Réseaux EP et EU	Renouvellement complet	Entretien et réparations
Système de sécurité Incendie	Renouvellement complet et mises aux normes réglementaires obligatoires	Entretien et réparations
Travaux d'embellissement et d'amélioration de confort	Non	Tous travaux
Travaux d'amélioration énergétiques (isolation, ...)	Suivant accord spécifique, tenant compte des gains énergétiques pour le preneur)	

Une réunion semestrielle est organisée, à compter du 1er juillet 2026 afin de faire un point technique et d'échanger sur les travaux à prioriser et à programmer.

5.3. TROUBLES DE JOUSSANCE

Le PRENEUR doit souffrir sans indemnité la réalisation par le BAILLEUR des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée, même si la durée de ces travaux excédait quarante jours.

Toutefois, un plan de travaux (Cf article 5.2.2) est convenu entre le preneur et le bailleur afin de garantir au mieux la sécurité et le bien-être des résidents.

5.4. AMÉNAGEMENT ET AMÉLIORATIONS

Le PRENEUR ne peut faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution ni aucune surélévation.

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

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagement seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le PRENEUR, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au BAILLEUR de leur caractère obligatoire.

5.5. CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne peut pas céder les droits qu'il tient du présent bail sans l'accord écrit du BAILLEUR.

5.6. RESPONSABILITÉ

Le PRENEUR a la responsabilité entière et exclusive de tous les locaux du bâtiment. Il lui appartiendra de respecter les normes en vigueur.

6. CONDITIONS FINANCIÈRES

6.1. LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer dont le montant annuel est fixé à la somme de quarante-huit mille (48 000) euros à échoir en 4 mensualités trimestrielles de douze mille (12 000) euros en janvier, avril, juillet et octobre, chaque année.

6.2. RÉVISION

Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisable, chaque année, à la date anniversaire du bail selon le dernier indice INSEE du coût de la construction (ICC) connu à la date de signature du bail.

7. CONTRIBUTION ET CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR paie les charges et contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relative à son activité.

8. ASSURANCES

Le PRENEUR devra, durant toute la durée de la présente convention, s'assurer contre l'ensemble des risques résultant de la présente convention ainsi que pour l'ensemble des activités qu'il exerce ou gère au sein des lieux loués.

Le PRENEUR est notamment tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises qui pourraient garnir les lieux loués, le recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité et à son occupation des lieux.

Le PRENEUR veillera à déclarer immédiatement à son assureur tout sinistre survenu dans les lieux loués et d'en informer simultanément le Propriétaire.

En cas de sinistre, le PRENEUR ne pourra réclamer au BAILLEUR aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire à la reconstruction. Il pourra seulement suspendre le versement du loyer, mais un mois après l'achèvement des travaux, celui-ci reprendra son cours.

Le PRENEUR devra faire son affaire de l'assurance des risques locatifs et des recours des voisins.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit de ces primes à toute réquisition du BAILLEUR.

En cas de défaut d'assurance, la présente convention sera résiliée de plein droit, deux mois après un simple commandement demeuré infructueux adressé par le BAILLEUR au PRENEUR.

9. CLAUSES PARTICULIÈRES

En raison de l'activité exercée dans les lieux loués et eu égard aux obligations relatives à la sécurité, les parties conviennent que :

- Elles apportent un soin tout particulier au respect des normes de sécurité leur incomitant ;
- Le PRENEUR fera vérifier régulièrement les installations électriques, son système de sécurité incendie par un bureau de contrôle agréé ;
- Le PRENEUR s'oblige à installer des extincteurs et d'en faire assurer la maintenance conformément à la législation visant les bâtiments recevant au public et à transmettre au BAILLEUR les copies des contrôles afin d'établir une traçabilité du suivi de la sécurité.
- Dans le cas où les réglementations imposeraient des mises aux normes de l'immeuble, les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer par avenir les modalités permettant d'y satisfaire.

- Le PRENEUR aura la responsabilité entière et exclusive de tous les services (chambres, restaurant, services collectifs, ...) fonctionnant dans les lieux loués ainsi que l'exécution des stipulations mises à sa charge par la convention prise en application de l'article R 353-161 du Code de la Construction et de l'Habitation.

10. RESILIATION

10.1 RESILIATION POUR FAUTE DU PRENEUR

En cas de manquements graves et répétés et non remédiés du PRENEUR à ses obligations contractuelles, le contrat pourra être résilié après mise en demeure restée sans effet.

Le BAILLEUR adresse une mise en demeure au PRENEUR, par tout moyen permettant de donner une date de réception certaine, lui enjoignant de satisfaire ses obligations sous 15 jours à compter de la réception, sauf cas de force majeure. A défaut d'intervention du PRENEUR, le contrat sera résilié de plein droit aux torts exclusifs du PRENEUR, et une indemnité pourra être mise à sa charge correspondant au préjudice subi par le BAILLEUR.

10.1.1. Défaut de paiement

Le PRENEUR s'engage à payer au BAILLEUR le loyer fixé à l'article 6 de la présente convention.

Dans le cas où les sommes échues en vertu de la présente convention et non réglées viendraient à atteindre trois trimestrialités consécutives, le BAILLEUR pourra mettre en demeure le PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

A défaut de paiement dans ledit délai, la présente location sera résiliée de plein droit et la résiliation sera constatée par simple ordonnance de référé, si bon semble au BAILLEUR nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Le PRENEUR aura alors un mois pour remettre les lieux à disposition du BAILLEUR.

10.1.2. Recouvrement des dettes

En cas de résiliation, le BAILLEUR poursuit le recouvrement de la dette du PRENEUR, conformément au droit commun.

Le mobilier et les équipements divers installés par le PRENEUR dans les lieux constituent la garantie de ses engagements résultant de la présente location.

10.1.3 Intérêts moratoires et frais divers

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que le Propriétaire sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le Locataire d'une quelconque de ses obligations (rappels, poursuites, honoraires, actions judiciaires, ...) seront à la charge du Locataire.

10.2 AUTRES CAS DE RESILIATION

Résiliation pour motif d'intérêt général

Le BAILLEUR peut à tout moment, par délibération de son organe délibérant, résilier unilatéralement le présent contrat pour motif d'intérêt général, avec un préavis de 4 mois avant la date d'effet de la résiliation. Le PRENEUR pourra prétendre à indemnisation du préjudice subi, en présentant un mémoire et en justifiant chaque élément. –

Renonciation du PRENEUR avant terme échu

En cas de renonciation par le PRENEUR à l'exploitation du service avant le terme prévu par le contrat, le BAILLEUR aura droit à une indemnité de xxx € nonobstant toutes autres indemnités pouvant être réclamées compte tenu du préjudice subi. Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR au moins 6 mois avant la renonciation effective.

Résiliation d'un commun accord

Le présent contrat peut faire l'objet d'une résiliation amiable en cas de demande conjointe des deux parties avant l'expiration du terme convenu.

11. ENREGISTREMENT

Tous les frais d'enregistrement ou de timbre, relatifs à la présente convention, sont supportés à charge égale par le BAILLEUR et le PRENEUR.

ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Attestation d'assurance contre les risques locatifs ;
- Dossier de diagnostic technique comprenant notamment le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation électrique, l'état des risques naturels, etc.

Fait en deux exemplaires originaux

Le à ORGELET

POUR LE BAILLEUR

Le Président de
Terre d'Emeraude Communauté,

Philippe PROST

Pour le PRENEUR

Le Président de
la Mutualité Française du Jura,

Jacques SEGUIN