

Séance du mercredi 7 décembre 2022

**Question n° 25**

**Bail de location de la Maison de santé pluridisciplinaire**

Le Conseil communautaire s'est réuni le mercredi sept décembre deux mille vingt-deux à dix-huit heures, salle des Actes de l'Hôtel de Ville de Saint-Amand-Montrond.

**COMMUNES**

**TITULAIRES**

**REMPLEAANTS**

<b>ARPHEUILLES</b>	Monsieur Pascal AUGENDRE	Monsieur Almaric GUIDOUX
<b>BESSAIS-LE-FROMENTAL</b>	Monsieur Serge AUDONNET	
<b>BOUZAIS</b>	Monsieur Olivier PARILLAUD	
<b>BRUÈRE-ALLICHAMPS</b>	Monsieur Roger DAGHER	
<b>CHARENTON-DU-CHER</b>	Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY	
<b>COLOMBIERS</b>	Monsieur Daniel BÔNE	
<b>COUST</b>	Monsieur Pascal COLLIN	
<b>DREVANT</b>	Monsieur Patrick BIGOT	
<b>FARGES-ALLICHAMPS</b>	Madame Édith MICHELIC	
<b>LA CELLE</b>	Monsieur Philippe AUZON	
<b>LA GROUTTE</b>	Monsieur Philippe PERRICHON	
<b>MARÇAIS</b>	Madame Michelle RIVET	
<b>MEILLANT</b>	Madame Marie-Claude JULIEN	
<b>NOZIÈRES</b>	Monsieur Franck DAUMIN	
<b>ORCENAI</b>	Monsieur Yann CADIER	
<b>ORVAL</b>	Madame Clarisse DULUC Monsieur Alain ANDRIAU Madame Françoise GONNET	Pouvoir à Alain ANDRIAU jusqu'au point n° 4  Pouvoir à Serge AUDONNET
<b>SAINT-AMAND-MONTROND</b>	Monsieur Emmanuel RIOTTE Madame Jacqueline CHAMPION Monsieur Francis BLONDIEAU Madame Florence COMBES Monsieur Geoffroy CANTAT Madame Isabelle CHAPUT Monsieur Raphaël FOSSET Madame Sophie CUINIÈRES Monsieur Jean-Claude LAUNAY Madame Malika LACH-HAB Monsieur Didier DEVASSINE Madame Noura ANGLADE Monsieur Philippe MARME Madame Sandrine KOSTADINOV Madame Marie BLASQUEZ Monsieur Yves PURET Sylvie OLIVIER	Pouvoir à Didier DEVASSINE Pouvoir à Emmanuel RIOTTE  Pouvoir à Florence COMBES  Pouvoir à Geoffroy CANTAT jusqu'au point n° 16  Excusée
<b>SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX</b>	Monsieur Gérard MARTEAU	
<b>VERNAIS</b>	Monsieur Charles ADOLPH	

Membres en exercice : 38  
Membres présents : 33  
Membres votants : 37

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Claude LAUNAY

Date de la convocation : 29 novembre 2022  
Date de l'affichage : 29 novembre 2022

Accusé de réception en préfecture  
018-200038135-20221207-20221207Quest25-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2022  
Date de réception préfecture : 15/12/2022

**Question n° 25**

**Bail de location de la Maison de santé pluridisciplinaire**

Madame Clarisse DULUC, 2<sup>ème</sup> Vice-Présidente, présente ce dossier.

La Communauté de communes Cœur de France a entrepris la réalisation d'une Maison de santé pluridisciplinaire (MSP), dans le cadre d'un partenariat avec l'Europe, l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil départemental, dans le but d'améliorer l'offre et la qualité des soins en milieu rural, d'attirer des professionnels de santé et ainsi leur permettre d'optimiser leurs conditions de travail.

Vu l'article L 1511-8-1 du Code général des collectivités territoriales ;

vu les statuts de la Communauté de communes Cœur de France ;

vu le projet de bail établi par Maître Lesage ;

considérant que les travaux de la Maison de santé pluridisciplinaire vont être réceptionnés le 16 décembre 2022, il convient de fixer les termes du bail professionnel avec la SCM Cœur de France (*projet joint à la synthèse*).

**Le Conseil communautaire après en avoir délibéré, à l'unanimité**

- valide les termes du bail professionnel qui sera signé avec la SCM Cœur de France (*ci-joint*) ;
- autorise Monsieur le Président à signer le bail ainsi que tous les documents s'y rapportant.

---

Le Président



Daniel BONE

Le secrétaire de séance



Jean-Claude LAUNAY

100540302 /JLES/  
**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE VINGT DEUX DÉCEMBRE**  
En l'Office Notarial, ci-après désigné,  
Maître Justine LESAGE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à SAINT-AMAND MONTROND, 38 cours Manuel,

**A reçu le présent acte contenant BAIL CIVIL,**

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" -**

La **Communauté de communes Cœur de France**, Etablissement public administratif local, dont le siège est à SAINT-AMAND-MONTROND (18200), 1 rue Philibert Audebrand, identifiée au SIREN sous le numéro 200036135.

**- "PRENEUR" -**

La Société dénommée **SCM COEUR DE FRANCE**, société civile de moyens à capital variable et au capital actuel de 3.600,00 €, dont le siège est à SAINT-AMAND-MONTROND (18200), 1 rue de la Tuilerie, identifiée au SIREN sous le numéro 921 964 946 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES.

#### **PRESENCE – REPRESENTATION**

- La **Communauté de communes Cœur de France** est représentée à l'acte par Monsieur **Daniel BÔNE**, Président de la communauté de communes Cœur de France, élu président aux termes de la délibération du conseil communautaire du 11 juillet 2020, dont une copie est **annexée**.

Monsieur **Daniel BÔNE**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du **++++**, transmise en sous préfecture le **++++**, dont une copie est demeurée **annexée** aux présentes après mention.

Monsieur **Daniel BÔNE** déclare

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée **SCM CŒUR DE FRANCE** est représentée à l'acte par Monsieur **Michel MROZEK** et Madame **Karine GAMBADE**, gérants en exercice, dûment habilités à l'effet des présentes aux termes de **+++** dont une copie est **annexée** aux présentes.

#### **DECLARATION SUR LA CAPACITE**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Accusé de réception en préfecture  
018-200036135-20221207-20221207Quest25-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2022  
Date de réception préfecture : 15/12/2022

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

## EXPOSE

### **II EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :**

La Communauté de Communes a entrepris la réalisation d'une « Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) » dans le cadre d'un partenariat Europe, État, Conseil Régional, Conseil départemental dans le but d'améliorer l'offre et la qualité des soins en milieu rural, d'attirer des professionnels de santé et de permettre aux professionnels de santé d'optimiser leurs conditions de travail. Cette antenne de la MSP est mise à la disposition du preneur dans le respect de cet objectif.

Le présent bail, conclu entre les parties, tient compte de cette situation particulière.

Ainsi, cette MSP est destinée à regrouper plusieurs professionnels des secteurs médical et paramédical, lesquels seront représentés à la Communauté de Communes par la SISA.

## BAIL CIVIL

Le **BAILLEUR** loue par ces présentes, à titre de bail à loyer de droit commun au **PRENEUR** qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

Par suite, la présente location qui n'est soumise à aucun régime particulier se trouve régie :

- par le titre Huitième du Code civil ;
- et par les présentes dispositions contractuelles.

## ARTICLE 1 – DESIGNATION

Le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR** qui accepte :

A SAINT-AMAND-MONTROND (CHER) 18200 1 rue de la Tuilerie,

Un ensemble immobilier composé notamment de seize cabinets à usage professionnel médical ou paramédical, un cabinet « urgences », un secrétariat...

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
BO	179	1 rue de la Tuilerie	00 ha 16 a 58 ca	Sol

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Dont le détail et le plan sont demeurés ci-**annexés aux présentes**.

Le **PRENEUR** déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités, renonçant à élever aucune réclamation soit pour leur état, soit pour une erreur dans la désignation ci-dessus.

## ARTICLE 2 -DUREE

### A°) Durée initiale :

Le bail est consenti pour une durée initiale de douze (12) ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2024.

**B°) Absence de congé : renouvellement :**

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après, le bail se renouvellera tacitement pour une durée de six (6) ans et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement.

Les clauses et conditions du contrat de bail précédent continueront de produire effet, sans aucune modification, sauf ce qui est dit ci-après.

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les clauses suivantes dites « occasionnelles » et listées ci-après ne produiront plus effet, l'accord spécifique en matière de renouvellement stipulé étant alors applicable :

- durée initiale de douze (12) ans
- clause de révision.

**C°) Résiliation anticipée :**

-Résiliation par le preneur : Le preneur aura la faculté de résilier le bail par anticipation, à tout moment, sans avoir à donner de motif.

S'il use de cette faculté, il sera seulement tenu de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

-Résiliation par le bailleur : Le bailleur, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le bail par anticipation. Il n'aura donc seulement que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation judiciaire, sauf le bénéfice des clauses de résiliation de plein droit prévues ci-après.

**D°) Congé :**

Celles des parties qui voudra résilier le contrat devra donner congé à l'autre partie dans les conditions suivantes :

Forme du congé - Tout congé devra être notifié par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Préavis - Le congé devra être notifié à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Effets du congé - En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le local se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre preneur en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

**DESTINATION**

**Les locaux loués, objet du présent contrat, sont exclusivement destinés à accueillir une Maison de Santé Pluridisciplinaire.**

C'est pourquoi les locaux présentement loués sont destinés à l'exercice par les membres de la SCM CŒUR DE FRANCE, locataire des murs, de leur activité professionnelle dans le domaine médical, sanitaire, social et médico-social, à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage.

Les professions médicales et paramédicales seront exercées par des professionnels régulièrement inscrits et justifiant des diplômes exigés, et des assurances de responsabilité professionnelle ainsi que par des organismes de santé et autres professionnels de santé agréés.

Le caractère pluridisciplinaire de la Maison de Santé est une condition essentielle et déterminante des présentes, que le preneur s'engage à respecter scrupuleusement.

**CHARGES ET CONDITIONS**

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

Le PRENEUR s'engage à imposer à chaque sous-locataire les obligations ci-dessous rappelées.

Un exemplaire des présentes sera annexé à chaque bail de sous-location consenti par le PRENEUR.

### **ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. S'agissant d'un début de location dans un immeuble qui vient d'être entièrement rénové, le PRENEUR sera réputé avoir pris les lieux loués en parfait état et répondant aux normes et contraintes de son exploitation, sauf l'effet des réserves figurant au procès-verbal de réception dont copie lui aura été remise, et sauf l'effet des informations qu'il aura fournies dans les délais voulus au BAILLEUR de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les garanties légales et contractuelles.

L'état des lieux d'entrée du PRENEUR sera dressé par un Huissier de Justice à frais partagés. Des observations ou réserves pourront toutefois être formulées contradictoirement par les parties lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR dans les lieux loués.

### **ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX**

Le PRENEUR aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux qu'il utilise. Il maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations locatives, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état.

Le BAILLEUR sera tenu de l'exécution des autres réparations qui ne sont pas habituellement à la charge du locataire, conformément aux dispositions de l'article 1720, alinéa 2, du Code civil.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans les parties communes de l'immeuble.

Toutefois, les obligations ci-dessus ne seront pas mises à la charge du PRENEUR pour les travaux couverts par la garantie dommages ouvrage dont bénéficiera le BAILLEUR au titre de la construction neuve de l'ensemble immobilier, objet du présent bail et ce durant le temps couvert par ladite garantie.

Le PRENEUR devra aviser par écrit le BAILLEUR de toutes réparations à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

En ce qui concerne les travaux de mise en conformité découlant des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, d'accueil au public :

Le bailleur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de

salubrité spécifiques aux activités professionnelles exercées par les associés de la société SCM CŒUR DE France.

Le bailleur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, **sans attendre un contrôle ou injonction**, de sorte que les locaux loués soient toujours conformes aux normes administratives.

### **TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS**

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR. Tous embellissements, améliorations et installations faites par le PRENEUR dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part, et ce, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée. Toutefois le BAILLEUR est en droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état d'origine pour les travaux qu'il n'aurait pas autorisés.

### **OCCUPATION - JOUISSANCE – GARANTIE**

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus au présent bail.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

### **GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER**

Le PRENEUR devra tendre à maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément à la destination prévue au bail, de manière que les locaux soient occupés par plusieurs professionnels du secteur médical et paramédical, et organismes de santé, afin que la spécificité pluri professionnelle de la Maison Médicale soit assurée.

### **ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement des dits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout par la fourniture d'une attestation annuelle d'assurance au BAILLEUR.

Il devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance "Incendie-Explosions" et "Dégâts des eaux" garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins du BAILLEUR et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état et de son fait, seraient réclamées au BAILLEUR.

Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le BAILLEUR et les autres locataires de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de l'exploitation ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être avisés de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du BAILLEUR en produisant une attestation de ses assureurs. Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux lieux loués, en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, sauf si les dommages relevaient du fait personnel de ce dernier.

### **IMPOTS ET TAXES**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au BAILLEUR, le PRENEUR devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

**Il est précisé que la taxe foncière demeure à la charge du seul BAILLEUR.**

### **RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES**

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée générale des copropriétaires ou des occupants

### **RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés notamment par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles

### **VISITE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés durant un créneau horaire de 2 heures le matin et de 3 heures l'après-midi pour toute personne munie de

l'autorisation du BAILLEUR ; il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

### **INTERDICTIONS DIVERSES**

Il est interdit au PRENEUR :

- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble,
- d'encombrer les cheminements et issues de secours ainsi que le point de rassemblement.

Toutefois le PRENEUR pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le BAILLEUR et aux endroits indiqués et prévus par ce dernier.

### **SURVEILLANCE**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la surveillance des locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, sauf en cas de faute démontrée du BAILLEUR ayant entraîné un sinistre.

### **DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

### **INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS**

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, de l'électricité, téléphonie/fibre ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le PRENEUR des interruptions.

### **RESTITUTION DES LOCAUX**

A l'occasion de l'expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement six mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'administration fiscale, les déclarations voulues.

Il pourra convenir par écrit avec le BAILLEUR de rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant la date initiale d'expiration du terme en cours.

### **TOLERANCE**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

### **RESPONSABILITE**

Le PRENEUR sera personnellement responsable vis-à-vis du BAILLEUR et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de celui de son personnel, de ses

préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des meubles en général et spécialement, des titres, valeurs mobilières ou de commerce, monnaie, chèque ainsi que tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués, même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

### CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR est autorisé à sous-louer mais uniquement aux professionnels mentionnés à l'article 3 du présent bail, une partie des locaux loués.

Ces sous-locations devront être consenties afin que la spécificité pluridisciplinaire de la Maison de Santé soit assurée.

Le PRENEUR se chargera de répartir entre les différents professionnels et organismes de santé l'occupation des locaux et assurer la gestion du bien de manière que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à respecter et à faire respecter par chaque sous-locataire les clauses et conditions du présent bail, étant entendu que les sous-locataires ne sont pas autorisés à sous-louer, céder, ou mettre à disposition à titre gratuit, de façon momentanée ou durable, à des tiers.

De convention expresse, et pour respecter la spécificité pluridisciplinaire de la Maison de Santé, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que les locaux faisant l'objet du présent bail forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des parties.

Aucune cession ou apport du présent bail n'est autorisé.

### LOYER

#### Montant du loyer :

Le bailleur met à la disposition du preneur qui l'accepte un immeuble d'une superficie de 1 024 m<sup>2</sup> (surface totale parties communes et parties privatives rez-de-chaussée et étage) dédié à l'exercice de l'activité médicale et paramédicale des professionnels.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel et principal de quatre (4) euros HT/m<sup>2</sup>/mois (TVA au taux légal) pour l'ensemble de la superficie déduction faite des parties communes soit 388 m<sup>2</sup>.

Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

#### **Précision étant ici faite :**

- que les locaux destinés à l'exercice de l'activité de kinésithérapeute (41m<sup>2</sup>) ne feront l'objet d'aucune facturation le temps de l'aménagement des locaux actuels par ces derniers) ;
- que le cabinet « urgences » ne fera l'objet d'aucune facturation ;
- qu'afin de prendre en considération la vacance d'un ou plusieurs cabinets à la prise d'effet des présentes et en cours d'exécution des présentes, les parties conviennent de diminuer le montant du loyer dans les conditions suivantes :

En cas de retrait, volontaire ou forcé, d'un praticien associé de la société **SCM CŒUR DE FRANCE**, le loyer sera automatiquement diminué d'une somme égale à 100 % du loyer dû par le praticien associé.

Afin que le Bailleur puisse avoir parfaite connaissance de la baisse éventuelle des loyers à intervenir, une liste faisant figurer les surfaces attribuées à chaque praticien demeurera jointe et annexée aux présentes (Annexe 2).

Le Preneur s'engage à mettre à jour cette liste en cas de modification qui pourrait intervenir en cours de bail.

En outre, pour l'application de la présente clause, il est convenu ce qui suit :

- Toute vacance des locaux et/ou toute nouvelle affectation devra être signalée dans les huit jours au bailleur, par courrier recommandé avec accusé de réception.

- Le montant du loyer sera ajusté le premier jour du mois au cours duquel les modalités d'occupation auront été modifiées du fait du départ ou de l'arrivée d'un nouveau praticien.

**Paiement du loyer :**

Le loyer convenu sera payable trimestriellement à terme échu par le preneur à charge pour lui de répartir entre chaque professionnel la quote-part du loyer lui incombant.

À la date d'entrée en jouissance, 11 cabinets professionnels seront occupés, pour une superficie totale de 254,27 m<sup>2</sup>.

L'espace kinésithérapeute et le cabinet « urgence » sont également occupés mais sans facturation ainsi qu'il est stipulé ci-dessus

En conséquence, le loyer trimestriel à la date d'entrée en jouissance, s'établit à  $254,27 \text{ m}^2 \times 4 \text{ € HT (/mois)} \times 3 \text{ mois} = 3\,051,24 \text{ € HT}$ .

**Le premier paiement aura lieu le 31 mars 2023.**

**Quittances et reçus :**

Lorsque le preneur en fera la demande, le bailleur sera tenu de lui remettre une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance.

Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

**REVISION DU LOYER**

**Absence de révision pendant la durée initiale du bail de 12 ans :**

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé ne sera pas révisé durant la durée initiale du présent bail.

Les parties conviennent que le présent article est une clause essentielle et déterminante des présentes.

**Révision lors des renouvellements :**

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du présent bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, par abréviation " I.N.S.E.E. ".

Pour effectuer la révision, le dernier indice connu à la date de l'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à

l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E.

À défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par le président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

### DEPOT DE GARANTIE

Il est expressément convenu entre les parties qu'aucun dépôt de garantie ne sera versé par le preneur au bailleur.

### CHARGES – PRESTATIONS ET TAXES

Les charges et prestations seront réparties de la manière suivante :

#### **Charges réglées par le BAILLEUR :**

- Achat, installation et entretien des extincteurs,
- Mise en place du plan d'évacuation des locaux,
- Pose et entretien de la détection incendie et Système de Sécurité Incendie (SSI),
- Installation du système de chauffage et de climatisation,
- Entretien du système de chauffage et de climatisation,
- Installation du système d'interphone,
- Contrat fibre jusqu'aux bureaux,
- Entretien des espaces verts,
- Pose d'une borne électrique munie d'un sous-compteur électrique,
- Fourniture et renouvellement (en cas de vétusté) du mobilier des espaces communs et d'accueil, salle de réunion et salle de détente, appartement.

#### **Charges réglées par le PRENEUR :**

- L'eau et l'assainissement,
- L'électricité y compris la consommation de la borne électrique,
- Les ordures ménagères et déchets d'activité de soin à risques infectieux (DASRI),
- Le nettoyage de l'ensemble des locaux ou espaces y compris les locaux communs, y compris les vitres et les baies vitrées,
- Petit électroménager de la salle de détente,
- L'ensemble des frais afférents à l'entretien de l'appartement,
- Maintenance et réparation du système d'interphone,
- Mobilier des bureaux occupés.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels auxquels il est et sera assujéti. Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition, et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers et de matériel.

La taxe foncière reste à la charge du seul BAILLEUR.

Le PRENEUR se charge de répartir entre les différents sous-locataires les charges courantes liées à l'occupation des locaux.

Le BAILLEUR prend à sa charge le mobilier du logement et du cabinet du médecin de garde.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le PRENEUR de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie

d'un terme de loyer, et remboursement divers, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure par acte extrajudiciaire adressé au PRENEUR et resté infructueux de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément de loyer.

### **STIPULATION DE PENALITE**

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points au profit du bailleur auquel le preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la location, le preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, et sans que cela puisse valoir accord de bail.

### **DIAGNOSTICS**

#### **Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols**

Un état des risques et pollutions est **annexé**.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Les parties déclarent qu'à leur connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Il résulte de l'état des risques et pollutions susvisé demeuré annexé, que les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- L'extrait de la base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

Il résulte de l'état des risques et pollutions susvisé que l'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme. Un état des nuisances sonores et aériennes est annexé.

#### **Aléa – Retrait gonflement des argilles**

Il résulte de l'état des risques et pollutions susvisé qu'aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

#### **Diagnostic de performance énergétique**

Une copie du diagnostic de performance énergétique **établi par** le **\_\_\_\_\_** a été remis dès avant ce jour par le bailleur au preneur, qui le reconnaît, ce dernier

étant averti qu'il ne peut se prévaloir envers le bailleur des informations contenues dans ce document.

#### **Amiante**

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre la présence de matériaux contenant de l'amiante, et notamment sur le champ d'application de cette réglementation.

Le **BAILLEUR** déclare, quant à lui, ne pas contrevenir à cette réglementation.

#### **CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE**

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **Enregistrement**

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

##### **Publicité foncière**

Ce bail est dispensé de la publication au service de la publicité foncière.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 30-3 du décret du 4 janvier 1955, seuls les baux de plus de 12 ans doivent faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques.

##### **Taxe sur la valeur ajoutée**

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

*"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;*

*2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"*

L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

#### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent bail y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur, seront supportés par le bailleur qui s'y oblige.

Tous les frais, droits et honoraires qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les locaux loués et le BAILLEUR au siège de la Communauté de Communes, sis 1 rue Philibert Audebrand à Saint-Amand-Montrond.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents cadastraux ou d'état civil.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.