



Extrait du registre des délibérations

Le Président soussigné, certifie que le présent acte
reçu par le représentant de l'État le 26.3.25
et publié le : 26.3.25 est exécutoire.

Séance du mercredi 5 mars 2025

Délibération n° 05_2025_037

Maison de santé pluridisciplinaire

Prise en charge des dépenses d'énergie des lieux communs (avenant au bail n° 1)

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

COMMUNES

TITULAIRES

REPLAÇANTS

ARPHEUILLES	Monsieur Pascal AUGENDRE	
BESSAIS-LE-FROMENTAL	Monsieur Serge AUDONNET	
BOUZAIS	Monsieur Olivier PARILLAUD	
BRUÈRE-ALLICHAMPS	Monsieur Roger DAGHER	
CHARENTON-DU-CHER	Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY	
COLOMBIERS	Monsieur Daniel BÔNE	
COUST	Monsieur Pascal COLLIN	
DREVANT	Monsieur Patrick BIGOT	
FARGES-ALLICHAMPS	Madame Édith MICHELIC	
LA CELLE	Monsieur Philippe AUZON	
LA GROUTTE	Monsieur Philippe PERRICHON	
MARÇAIS	Madame Michelle RIVET	
MEILLANT	Madame Marie-Claude JULIEN	
NOZIÈRES	Monsieur Franck DAUMIN	Pouvoir à Yann CADIER
ORCENAIS	Monsieur Yann CADIER	
ORVAL	Madame Clarisse DULUC Monsieur Alain ANDRIAU Madame Françoise GONNET	Pouvoir à Philippe MARME
SAINT-AMAND-MONTROND	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 Lionel DELHOMME Madame Malika LACH-HAB Monsieur Didier DEVASSINE Madame Noura ANGLADE Monsieur Philippe MARME Madame Sandrine KOSTADINOV Madame Marie BLASQUEZ Monsieur Yves PURET Madame Sylvie OLIVIER	Pouvoir à Florence COMBES Pouvoir à Emmanuel RIOTTE Pouvoir à Lionel DELHOMME Pouvoir à Sophie CUINIÈRES Arrivée au point n°3 Pouvoir à Sandrine KOSTADINOV Pouvoir à Francis BLONDIEAU
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX	Monsieur Gérard MARTEAU	Remplacé par Bernadette MERIEL
VERNAIS	Monsieur Charles ADOLPH	

Membres en exercice : 38
Membres présents : 30
Membres votants : 36

Secrétaire de séance : Francis BLONDIEAU

Date de la convocation : 18 février 2025

Date de l'affichage : 18 février 2025

La présente délibération sera publiée par voie électronique sur le site <https://cc-coeurdefance.fr> pour une durée minimum de 2 mois

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20250305-05-2025-037-DE
Date de télétransmission : 20/03/2025
Date de réception préfecture : 20/03/2025

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 5 mars 2025

Délibération n° 05_2025_037

Maison de santé pluridisciplinaire

Prise en charge des dépenses d'énergie des lieux communs (avenant au bail n° 1)

Madame Clarisse DULUC, 2^{ème} Vice-Présidente, présente ce dossier.

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

Vu les statuts de Cœur de France ;

Vu le bail de location de la Maison de santé pluridisciplinaire signé le 22 décembre 2022 ;

Vu le projet d'avenant établi par Maître Lesage ;


Considérant que lors de la présentation du bilan de la maison de santé, les professionnels de santé ont soulevé un problème concernant la facture énergétique de la structure. Ce coût augmente le loyer des locataires, ce qui peut être un frein pour l'installation de nouveaux praticiens. Ils ont suggéré que le coût énergétique des parties communes soit pris en charge par Cœur de France, comme cela se fait dans les maisons de santé voisines.

Considérant qu'afin de répondre à la demande des professionnels de santé et rester attractif pour l'installation de nouveaux praticiens

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité des voix (2 abstentions Roger DAGHER et Isabelle CHAPUT) :

- **Décide de prendre en charge 30 % de la facture énergétique de la maison de santé,**
- **Autorise Monsieur le Président à signer l'avenant n° 1 (*document annexé*) au bail de location.**

Le Président



Daniel BÔNE

Le secrétaire de séance



Francis BLONDIEAU

100540303 /JLES/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE**

En l'Office Notarial, ci-après désigné,
Maître Justine LESAGE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à SAINT-AMAND MONTROND, 38 cours Manuel, identifié sous le numéro CRPCEN 18024,

A reçu le présent acte contenant AVENANT n°1 DE BAIL CIVIL.

ENTRE

La personne morale de droit public **COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE FRANCE**, Etablissement public administratif local, située dans le département du CHER, dont l'adresse du siège est à SAINT-AMAND-MONTROND (18200), 1 rue Philibert Audebrand, identifiée sous le numéro SIREN 200036135.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**".

D'UNE PART

La Société dénommée **SCM COEUR DE FRANCE**, société civile de moyens au capital **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.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**".

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La **COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR 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 à l'acte reçu par le notaire soussigné le 22 décembre 2022 ci-après visé.

Monsieur Daniel BÔNE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du 07 décembre 2022 transmise en sous préfecture le 15 décembre 2022 dont une copie est annexée à l'acte reçu par le

notaire soussigné le 22 décembre 2022 ci-après visé.

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 **++++**, gérant en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une décision du Comité de direction en date du **+++++** dont une copie est annexée aux présentes.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement à la conclusion de l'avenant, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'ils ne sont pas dans un état civil ou commercial faisant obstacle à leur libre capacité, tel qu'il en a été justifié au notaire.

Le **BAILLEUR** seul déclare qu'il a la libre disposition des biens loués.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société Communauté de communes Coeur de France

- Avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de l'association.

Concernant la société SCM COEUR DE FRANCE

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉALABLE

Le **BAILLEUR** a donné, suivant acte reçu par Maître Justine LESAGE, notaire soussigné le 22 décembre 2022 à bail à loyer de droit commun régi par le titre Huitième du Code civil et par les dispositions contractuelles prévues aux termes dudit acte, sous diverses charges et conditions, au **PRENEUR**, les biens dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

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

Un ensemble immobilier dont le détail figure sur les plans et le tableau des surfaces annexés aux présentes

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.

DESTINATION

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

DUREE

Ce bail a été conclu pour une durée de **douze (12) années** entières et consécutives ayant pris cours le **1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2034**.

ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Un état des lieux a été effectué le _____ par _____.

LOYER

Montant du loyer :

Il est ici rappelé que le **BAILLEUR** a mis à la disposition du preneur qui l'a accepté un immeuble d'une superficie de 1 024 m² (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 bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel et principal de quatre (4) euros HT/m²/mois (TVA au taux légal) pour l'ensemble de la superficie déduction faite des parties communes soit 388 m².

Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée.

Précision étant ici faite qu'il a été convenu que :

« - que les locaux destinés à l'exercice de l'activité de kinésithérapeute (41m²) 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 lui sera communiquée dans le mois de la signature des présentes.

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 ».

Le PRENEUR déclare être à jour de ces paiements, ce que le BAILLEUR reconnaît.

REVISION DU LOYER

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

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

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. " et selon les stipulations prévues au bail initial.

DEPOT DE GARANTIE

Il a été 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 ont été 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 et coût de maintenance et réparation du système d'interphone. Toutefois la gestion de l'intervention (signalement, accueil du réparateur sur place) sera effectuée par le preneur
- 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,
- Gestion de l'intervention du système d'interphone (signalement, accueil du réparateur sur place)
- Mobilier des bureaux occupés.

Le **PRENEUR** acquitte ses impôts personnels auxquels il est et sera assujéti. Il doit 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 est restée à la charge du seul **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** s'est chargé de répartir entre les différents sous-locataires les charges courantes liées à l'occupation des locaux.

Le **BAILLEUR** a pris à sa charge le mobilier du logement et du cabinet du médecin de garde.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant de bail objet des présentes.

AVENANT DE BAIL

Le **BAILLEUR** s'engage à rembourser au **PRENEUR** TRENTE (30) % des consommations électriques.

Ce remboursement sera réalisé trimestriellement par le **BAILLEUR** directement au **PRENEUR** et ce, sur présentation des factures du **PRENEUR**.

Il est ici précisé que le PRENEUR garde à sa charge l'intégralité des consommations électriques relatives au(x) borne(s) de rechargement des véhicules électriques. Les parties déclarent qu'un sous-compteur permet d'isoler la consommation liée à ce (s) borne(s).

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial sont maintenues sans aucune modification.

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent avenant 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 de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

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 RÉCIPROQUE

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.

POUVOIRS

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 DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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'IDENTITÉ

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 LIÉ 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 en-tête 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.

PROJET