



DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : P366_2023

Date : 24/10/2023

OBJET : Pôle de Proximité des Pieux - Pôle de Santé Libéral Ambulatoire - Madame C. NAVET - Contrat de bail professionnel

Exposé

Par délibération n°2014-008 du 20 février 2014 puis par délibération n°2016-057 du 17 juin 2016, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Pieux précisait les conditions de mise à disposition des locaux du Pôle de Santé Libéral Ambulatoire (PSLA) des Pieux.

Madame C. NAVET, psychomotricienne, a adressé une demande de location du local n°18 du PSLA. Un projet de bail professionnel lui a été remis le 13 octobre 2023. Madame NAVET en accepte les termes et confirme sa demande de location.

Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

Vu la délibération n°DEL2023_082 du 29 juin 2023 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°6,

Vu le Code Civil,

Vu l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié,

Vu la délibération n°2014-008 du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Pieux réuni le 20 février 2014 portant sur les termes du protocole d'accord,

Vu la délibération n°2016-056 du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Pieux réuni le 14 juin 2016 portant sur les conditions de mise à disposition des locaux aux professionnels de santé,

Vu l'arrêté du Préfet de la Manche en date du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Considérant la demande de Madame C. NAVET,

Décide

- **D'accepter** de donner à location à usage exclusivement professionnel (cabinet de psychomotricité), le local n°18 d'une surface de 24,67 m² à Madame C. NAVET ainsi que les droits y afférents dans les espaces mutualisés et communs du PSLA, situé le Clos de la Croix - Route du Rozel à LES PIEUX, soit un total de 34,90 m² ainsi qu'il apparaît dans le tableau des surfaces visé au sein de la délibération n°2016-056 du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Pieux,
- **De dire** que cette location est conclue pour une durée de 6 ans à compter de l'entrée en jouissance des locaux, constatée par la signature d'un état des lieux d'entrée par les deux parties,
- **De dire** que les recettes sont prévues et inscrites au budget principal 2023 - Nature n°752 - Ligne de crédit n°60215,
- **D'autoriser** son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision,
- **De dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Le Président,

David MARGUERITTE

Contrat de bail professionnel

Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire

Location à usage exclusivement professionnel

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La **Communauté d'Agglomération du Cotentin**, dont le siège est situé 8, rue des Vindits à Cherbourg-en-Cotentin (50100), représentée par son Président, Monsieur David MARGUERITTE,

Ci-après dénommée le Bailleur ou la Communauté d'Agglomération

Et

Madame NAVET Célia, psychomotricienne, identifiée sous le numéro SIRET 978 116 689 000 16, née à CHERBOURG le 02 février 1997, demeurant professionnellement à LES PIEUX (50340) le Clos de la Croix - Route du Rozel

Ci-après dénommée le Locataire.

PREALABLEMENT

Il est convenu :

- qu'en cas de pluralité de locataires du présent bail, il y aura solidarité entre eux dans les droits et obligations résultant respectivement, à leur profit ou à leur encontre, des stipulations du présent acte ;
- que les dénominations « *le Bailleur* », « *le Locataire* », s'appliqueront pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation totale ou partielle de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination, au singulier, puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent, leur solidarité étant expressément stipulée et acceptée ;
- que le bail qui va suivre, en dehors des stipulations du présent contrat et compte tenu de la destination prévue plus loin, est régi par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié ainsi que par le titre huitième du Livre III du Code civil.

Considérant

- la délibération n° 2014-008 du Conseil communautaire de l'ex Communauté de Communes des Pieux réuni le 20 février 2014 portant sur les termes du protocole d'accord,
- la délibération n° 2016-056 du Conseil communautaire de l'ex Communauté de Communes des Pieux réuni le 17 juin 2016 portant sur les conditions de mise à disposition des locaux aux professionnels de santé,
- la décision n°XXX_2023 du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin autorisant la présente convention,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne à la location pour un usage exclusivement professionnel les locaux ci-après désignés au Locataire aux conditions fixées par le présent contrat de bail soumis aux dispositions du Code civil, ainsi qu'à celles de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié.

Article 1 : Désignation

Dans un ensemble immobilier situé le Clos de la Croix - Route du Rozel - commune de LES PIEUX (50340), réalisé pour la création d'un Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (P.S.L.A.), dépendant d'une parcelle cadastrée section ZI n° 6 pour 6033 m²:

1°) Le local n° 18 au plan ci-annexé, à usage de cabinet de psychomotricienne, d'une surface totale de 24,67 m² (**annexe 1**),

2°) Et les droits y afférents dans les espaces mutualisés, lesquels droits sont définis au tableau ci-après visé et annexé aux présentes (**annexe 2**).

Ces espaces mutualisés étant composés de :

- secrétariat/salle de soins,
- salle de réunion,
- tisanerie,
- sanitaires privés 1,
- sanitaires privés 2,
- archives,
- stockage.

Soit un total affecté au Locataire, pour le local et les espaces mutualisés, de **34,90 m²** ainsi qu'il apparaît dans le tableau des surfaces (annexe 2) visé au sein de la délibération n° 2016-056 du Conseil communautaire de l'ex Communauté de Communes des Pieux.

Le cas échéant, les biens loués comportent les équipements qui seront précisés dans l'état des lieux d'entrée annexé au présent contrat.

En outre, le Locataire aura l'utilisation et la jouissance des équipements extérieurs à usage commun à l'ensemble des occupants, à savoir : espaces verts, mobiliers urbains, parkings.

Etant précisé à ce sujet que :

- les espaces verts attenants au bâtiment ainsi que le mobilier urbain sont entretenus par le Bailleur, à ses frais, en sa qualité de propriétaire,
- le parc de stationnement et la voirie sont communs aux deux pôles (P.S.L.A. et Pôle Enfance situé sur le terrain voisin) et sont reversés au Domaine Public Communal mais construits et entretenus par le Bailleur, conformément à ses statuts, conformément à la délibération n° 2013-103 du Conseil Communautaire, réuni le 13 Décembre 2013.

Le Locataire déclare avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir vus et visités.

Le Locataire devra utiliser les équipements et accessoires mutualisés ci-dessus énumérés et communs (vestiaires, couloirs de circulations, espaces ouverts...) en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants, de telle façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Article 2 : Destination des locaux

Les locaux sont loués pour un usage exclusivement professionnel.

Le Locataire déclare vouloir y exercer la profession de médecin généraliste.

Il s'engage à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation pour pouvoir exercer régulièrement sa profession dans les locaux loués.

Article 3 : Etat des lieux

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du locataire par document séparé, établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat et qui sera annexé au présent bail.

Article 4 : Durée

Le présent contrat est conclu pour une durée de six (6) ans à compter de la signature de l'état des lieux d'entrée visé à l'article 3.

À l'issue de cette période, le bail sera reconduit tacitement pour une durée de six (6) ans, sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties dans les formes prévues par l'article 15 du présent contrat.

Article 5 : Loyer – Charges - Indexation

Le loyer mensuel révisé au 1^{er} janvier 2023 est fixé à **neuf euros et dix-neuf (9,19 €) TTC par m² fixé** par la délibération n° 2016-056 du Conseil communautaire de l'ex Communauté de Communes des Pieux réuni le 17 juin 2016, soit pour la surface totale affectée, un loyer mensuel **320,70 € TTC – valeur au 1^{er} janvier 2023**.

Le loyer s'entend avec les charges comprises liées à l'électricité, l'eau et l'assainissement, le ménage des espaces mutualisés (sauf le secrétariat et la salle de soin), les espaces communs, les espaces verts, les contrôles périodiques, l'entretien courant, l'assurance du propriétaire, la taxe foncière et autres frais divers.

Toutefois, ce loyer n'inclut pas les charges liées aux usages de téléphone et des coûts liés à la gestion informatique nécessaire à l'exercice des actes des professionnels de santé, ni ceux liés au ménage des espaces professionnels et du secrétariat/salle de soins.

Il est payable mensuellement, à terme à échoir, au prorata temporis, et par prélèvement automatique à l'ordre du Trésor public, conformément au protocole d'accord.

Le loyer sera révisé automatiquement tous les ans, au 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (I.L.A.T.) publié par l'Insee. L'indice pris pour référence est celui du 2^{ème} trimestre de l'année.

Article 6 : Dépôt de garantie

Le Locataire est dispensé du versement d'un dépôt de garantie.

Article 7 : Election de domiciles

Pour l'exécution du présent contrat, le Bailleur élit domicile à l'adresse de son siège. En cas de changement, il s'engage à communiquer au Locataire sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais.

Le Locataire déclare élire domicile professionnel à l'adresse des lieux loués.

Article 8 : Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'engage :

- à remettre au Locataire un local décent en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les éventuels équipements mentionnés au présent contrat, en bon état de fonctionnement ;
- à assurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (grosses réparations de l'immeuble) ;

Lorsque l'ensemble immobilier devra faire l'objet de travaux, le professionnel de santé en sera informé. Etant précisé qu'hormis une remise sur le loyer, en cas de sinistre et de travaux, le professionnel de santé ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire aux réparations et à la reconstruction.

Article 9 : Obligations du Locataire :

Le Locataire s'oblige :

- à respecter la destination des locaux loués ;
- à payer le loyer charges comprises aux termes convenus ;
- à user paisiblement des locaux loués suivant leur destination prévue au contrat ;
- à ne pas céder ou sous-louer les locaux loués ;
- à garnir suffisamment les lieux loués, afin qu'à défaut de respect de ses obligations, le Bailleur puisse user du privilège qu'il tient de l'article 2102 du Code civil;
- à répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail, sauf cas de force majeure, faute du Bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le local ;
- à 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;
- à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord préalable et écrit du Bailleur ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant du local et de ses équipements et à réaliser les menues réparations. A cet égard, les Parties conviennent expressément de prendre pour référence, comme constituant des réparations locatives à la charge du Locataire, les dépenses retenues 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 relatif aux réparations locatives à l'exception des « parties extérieures » visées par ce même décret qui seront à la charge du Bailleur.

En outre, il est, ci-après, littéralement rapporté les obligations convenues avec l'ensemble des occupants :

Le professionnel de santé s'engage à respecter les dispositions suivantes :

- Ne pas nuire à la sécurité des personnes et des biens.
- Ne pas utiliser d'appareils dangereux, ni détenir de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage courant, autorisés par les règlements de sécurité.
- Ne pas utiliser notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, ni poêle à kerdane, sauf autorisation expresse de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans le consentement préalable, exprès et par écrit de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et, si elle le juge bon, sous la surveillance de son architecte.
- Prendre en compte les règlements sanitaires en vigueur sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

- Suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière et ne pas stationner aux emplacements interdits (allées pompiers, ...). A ce titre, 15 places de stationnement, sans affectation individuelle, seront réservées aux Professionnels de Santé du PSLA.
 - Prendre en compte que la présence d'animaux est interdite dans le PSLA.
 - Laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants de la Communauté d'Agglomération du Cotentin sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.
- En contrepartie, la Communauté d'Agglomération du Cotentin mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur.

Article 10 : Assurances

Le Locataire s'engage à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité, à savoir :

- Assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux, risques locatifs),
- Assurance couvrant le risque « recours des voisins »,
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol),
- Responsabilité civile occupant partiel d'immeuble.

Le Locataire justifie de cette obligation lors de la remise des clefs, puis chaque année par la remise au Bailleur d'une attestation d'assurance.

Le Locataire devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances et au Bailleur tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Article 11 : Exonération de responsabilité

Le Bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis dans les lieux loués au locataire, le Locataire déclarant expressément accepter cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le Bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Article 12 : Conditions particulières

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le Locataire renonce expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer ; en conséquence, le bail sera résilié de plein droit, sauf accord formel du bailleur pour le maintenir.

Article 13 : Clauses résolutoires

Défaut de paiement du loyer : à défaut de paiement du loyer aux termes convenus, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de s'exécuter dans le délai d'un mois et restée infructueuse.

Défaut d'assurance : à défaut d'assurance des risques locatifs par le Locataire, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux.

Troubles du voisinage : en cas de non-respect par le locataire de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles du voisinage, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit, un mois après une mise en demeure restée infructueuse.

Article 14 : Intérêts moratoires

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

Tous les frais que le Bailleur sera amené à engager à la suite de la non-exécution par le Locataire de l'une quelconque de ses obligations (frais de poursuites, honoraires, ...) seront à la charge de ce dernier.

Article 15 : Congés

Congé délivré par le Bailleur. S'il ne souhaitait pas poursuivre le contrat de bail, le Bailleur devra donner congé à son locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, au plus tard six mois avant l'expiration du bail initial ou de la période de reconduction en cours.

Congé délivré par le Locataire. Le Locataire pourra, à tout moment du bail, notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

A défaut de congé dans les conditions prévues ci-dessus, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue, soit six années.

Article 16 : Etat des locaux

Un état des lieux contradictoire à l'amiable sera dressé à la remise des clés conformément à l'article 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés, par moitié entre le Bailleur et le Locataire.

Article 17 : Situation des locaux au regard des risques naturels et technologiques

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le Bailleur déclare que la Commune de LES PIEUX est recensée dans l'édition 2006 (dernière édition connue) du dossier départemental des risques majeurs comme présentant un risque connu d'érosion marine et nucléaire, dans l'édition DIREN de l'Atlas régional des zones inondables (mis à jour en 2004), n'est pas inscrite dans le périmètre de prescription d'un plan de prévention des risques naturels, a fait l'objet, en 1999, de six arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, et est inscrite dans le périmètre particulier d'intervention du site nucléaire de Flamanville. Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

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

Article 18 : Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux articles L 134-1 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, un Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) a été réalisé sur l'immeuble objet des présentes par le diagnostiqueur Mesnil' System le 22 novembre 2016.

L'occupant déclare faire son affaire personnelle des résultats de ce diagnostic, lequel n'ayant qu'une valeur informative. Etant précisé qu'une copie de ce diagnostic est annexée au présent contrat et une seconde remise à l'occupant afin de faire l'objet d'un affichage au public dans les locaux d'exploitation conformément au décret n° 2003-695 du 30 juillet 2013.

Le présent bail est établi en deux exemplaires originaux détenus par chacune des parties.

Il comprend les annexes suivantes :

- Plan (annexe 1)
- Tableau (annexe 2)
- Etat des lieux
- Délibération n° 2014-008 du Conseil communautaire
- Délibération n° 2016-056 du Conseil communautaire mentionnant le tableau des surfaces utilisées
- Décision n°xxxxxxx du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
- Dossier de diagnostic technique (Diagnostic de Performance Energétique)
- Etat des risques naturels et technologiques

Fait à Les Pieux (50340) le 30 octobre 2023

Pour le Bailleur,
Le Président de la Commission
de Territoire des Pieux

Le Locataire,

M. Jean-François LAMOTTE

Mme Célia NAVET

PROJET