

Conseillers en exercice : 77 L'an deux mille vingt-cinq, le 10 février, à dix-neuf heures,  
Présents : 47 le Conseil Communautaire s'est réuni en séance ordinaire à  
Absents excusés : 21 la salle des Conférences du Rozier Coren à Saint-Flour,  
Pouvoirs : 9 après convocation légale en date du 4 février 2025, sous la  
Votants : 56 Présidence de Madame Céline CHARRIAUD.

**Présents :**

MME Agnès AMARGER, M. Didier AMARGER, MME Béatrice ANTONY, MME Nicole BATIFOL, MME Sophie BENEZIT, M. Jean-Paul BERTHET, MME Marina BESSE, M. Richard BONAL, M. Jean-Marc BOUDOU, M. Alberto COSTANTINI, MME Céline CHARRIAUD, M. Pierre CHASSANG, M. Benjamin SALSON, M. Gilbert CHEVALIER, M. Guy CLAVILIER, M. Gérard COURET, M. Philippe DE LAROCHE, M. Frédéric DELCROS, M. Gérard DELPY, M. Philippe ECHALIER, M. Jérôme GRAS, MME Olivia GUEROULT, MME Martine GUIBERT, M. Jean-Pierre JOUVE, M. Bernard MAURY, M. Jean-Marie MEZANGE, M. Guy MICHAUD, M. Daniel MIRAL, M. Jean-Jacques MONLOUBOU, M. Gérard MOULIADE, M. Louis NAVECH, MME Emmanuelle NIOCEL JULHES, M. Axel JOURQUIN, M. René PELISSIER, M. Jean-Luc PERRIN, MME Marie PETITIMBERT, M. Loïc POUDEROUX, M. Marc POUINET, M. Jean-Claude PRIVAT, M. Bernard REMISE, MME Bernadette RESCHE, M. Jean-Paul RESCHE, MME Jeanine RICHARD, M. Robert ROUSSEL, M. Pierre SEGUIS, M. Jean-Luc SABATIER, M. Christophe VIDAL.

**Absents excusés :**

M. Frédéric ASTRUC, MME Pierrette BEAUREGARD, M. Hervé VIGIER, M. Gilles BIGOT, M. Claude BONNEFOI, M. Robert BOUDON, MME Yolande CHASSANG, M. Christian GENDRE, M. Éric GOMESSE, MME Nadine JANVIER, M. Jonathan LAROUSSINIE, MME Nathalie LESTEVEN, M. Philippe MATHIEU, MME Marine NEGRE, MME Sylvie PORTAL, M. Pascal POUDEVIGNE, M. Olivier REVERSAT, MME Patricia ROCHÈS, M. Michel ROUFFIAC, MME Maryline VICARD, M. David VITAL.

**Pouvoirs :**

MME Annie ANDRIEUX donne pouvoir à M. Christophe VIDAL  
M. Jean-Luc BOUCHARINC donne pouvoir à MME Nicole BATIFOL  
M. Éric BOULDOIRES donne pouvoir à M. Frédéric DELCROS  
M. Bernard COUDY donne pouvoir à M. Pierre SEGUIS  
MME Bonnie DELEPINE donne pouvoir à M. Jean-Luc PERRIN  
M. Philippe DELORT donne pouvoir à M. Jérôme GRAS  
MME Ghislaine DELRIEU donne pouvoir à M. Jean-Jacques MONLOUBOU  
M. Vital GENDRE donne pouvoir à M. Bernard REMISE  
MME Annick MALLET donne pouvoir à MME Emmanuelle NIOCEL JULHES

Monsieur Loïc POUDEROUX a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La Présidente certifie qu'un extrait de la présente délibération sera publié sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté le **14 FEV. 2025**, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portants réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture du Cantal, le **14 FEV. 2025**

Tout recours contentieux à l'encontre de la présente délibération doit être déposé, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, auprès du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**OBJET : MAISON DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLE DE PIERREFORT  
FIXATION DU MONTANT DES BAUX AUX PROFESSIONNELS**

RAPPORTEUR : Madame Céline CHARRIAUD

**Considérant** le projet de territoire approuvé lors de la séance du 30 juin 2021, et sa fiche n°44 « Maisons de santé territoriales : contribuer à l'aménagement de MSP et au développement de l'offre de soins » ;

**Rappelant** que ce projet s'inscrit pleinement dans le contrat local de Santé sur le territoire de notre Bassin de Santé Intermédiaire, et plus particulièrement sur l'axe en faveur de la démographie médicale ;

**Considérant** que cette opération de maison de santé à Pierrefort a bénéficié d'un soutien financier du Département dans le cadre du contrat Cantal Développement à hauteur de 465 000 € et de la Région à hauteur de 249 360 € dans le cadre de sa politique en faveur de la santé ;

**Précisant** que ce projet permettra l'accueil d'un troisième médecin généraliste, à la demande des médecins généralistes en activité, et d'un bureau en occupation alternée pour des permanences à usage des professionnels de santé médicaux et paramédicaux ;

**Précisant** que la coordinatrice territoriale de santé de Saint-Flour Communauté poursuit, en parallèle, son accompagnement auprès de ces professionnels dans leur démarche de structuration ;

**Vu** le permis de construire n° PC 015 152 21 S0012 obtenu le 26 août 2022 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°2023-186 en date du 3 juillet 2023 relative à l'attribution des marchés de travaux ;

**Considérant** qu'au stade attribution des marchés, au regard du plan de financement prévisionnel de cette opération, des conditions de location ont pu être prédéfinies et proposées aux professionnels de santé à un coût de loyer prévisionnel mensuel maximal de 1 500 € H.T. pour le bâtiment, hors charges locatives ;

**Précisant** que ce coût est calculé sur la base du coût d'objectif de l'opération, établi à 900 000 € H.T., et des subventions obtenues à hauteur de 714 300 €, et sur la base de deux emprunts d'une durée de 10 ans pour 73 000 € (taux à 0.48 %) et de 20 ans pour 103 000 € avec un taux de 3.17 % ;

**Précisant** que cette estimation du coût du loyer prévisionnel est donnée à valeur maximale, le coût définitif de location pourra être réajusté à la baisse au regard du plan de financement définitif de cette opération, à la réception du bâtiment ;

**Précisant** qu'un bail professionnel sera signé avec chacune des parties après acceptation des termes du bail ;

**Considérant** que l'ensemble de ces professionnels de santé ont confirmé leur volonté d'intégrer ce projet, dans les conditions stipulées dans les protocoles d'accord signés par leur soin ;

**Considérant** la réception des travaux à venir au plus tard le 31 mars 2025 en y intégrant l'actualisation des prix connue en date du 10 février 2025 ;

**Vu** l'avis favorable du bureau exécutif en date du 3 février 2025 ;

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

**APPROUVE les montant définitifs de loyer mensuel H.T. à intervenir avec la Société Porte Te Bien, et tout futur intervenant médical ou paramédical, au titre d'un bail professionnel sur la base d'un montant maximal de 1 500 € HT soit 1 800 € TTC ;**

**AUTORISE Madame le Président à régulariser à la baisse le montant fixé dans le bail professionnel en fonction des levées de réserves à intervenir au plus tard à l'entrée des locataires dans le bâtiment ;**

Accusé de réception en préfecture  
015 20066660 20250210 DE LIB2025007 DE  
Date de télétransmission : 14/02/2025  
Date de réception préfecture : 14/02/2025

**DECIDE D'APPLIQUER les coefficients de révision des loyers ;**

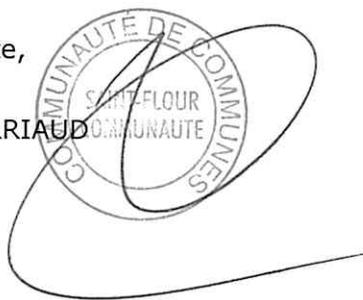
**AUTORISE Madame le Président à signer le bail professionnel à intervenir avec la Société Porte Te Bien au regard des coûts actualisés, ainsi que toutes les pièces nécessaires aux baux à venir, dès l'entrée dans les locaux par les différentes parties soit au plus tôt le 1<sup>er</sup> avril 2025.**

POUR : 56 VOIX

Ainsi délibéré en séance les jours, mois et an susdits, et les membres présents ont signé au registre,

La Présidente,

Céline CHARRIAUD



Le secrétaire de séance,

Loïc POUDEROUX

A large, stylized signature in black ink, written over the name 'Loïc POUDEROUX'. The signature is fluid and extends to the right.

# MAISON DE SANTE INTERCOMMUNALE PLURIDISCIPLINAIRE DE PIERREFORT

## BAIL PROFESSIONNEL

### DESIGNATION DES PARTIES

Par le présent bail, conclu entre les soussignés :

**Le propriétaire BAILLEUR,**

**Saint Flour communauté**, dont le siège social est situé Villages d'entreprises, 1 rue des Crozes, ZA du Rozier-Coren 15100 Saint-Flour, représentée par Céline CHARRIAUD en sa qualité de Président, dûment habilité par délibération n°2025-xx du 10/02/2025 ;

**Désigné ci-après, « LE BAILLEUR », d'une part ;**

et

**Le locataire PRENEUR,**

**La SCM Pierrefort Santé**, dont le siège social est situé Rue du Carreau, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro d'identification \_\_\_\_\_ représentée par \_\_\_\_\_ en sa qualité de \_\_\_\_\_, dûment habilité ;

**Désigné ci-après, « LE PRENEUR », d'autre part.**

LE BAILLEUR et LE PRENEUR étant ci-après désignés, ensemble, **les « Parties »**.

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Il est précisé que la dénomination Saint-Flour communauté provient de :

- L'arrêté n°2016-1099 du 3 octobre 2016 portant fusion des communautés de Caldaguès-Aubrac, du Pays de Pierrefort-Neuvéglise, du Pays de Saint-Flour Margeride et de la Planèze en une seule communauté ;
- L'arrêté n°2016-1474 du 16 décembre 2016 portant composition du conseil communautaire des communautés de communes de Caldaguès-Aubrac, du Pays de Pierrefort-Neuvéglise, du Pays de Saint-Flour-Margeride et de la Planèze en une seule communauté de communes ;
- L'arrêté n°2016-1474 du 16 décembre 2016 portant dispositions financières concernant la communauté de communes des Pays de Caldaguès-Aubrac, Pierrefort Neuvéglise, Planèze, Saint-Flour-Margeride, et **modifiant l'arrêté**

Accusé de réception en préfecture  
015-200066660-20250210-DELIB2025-007-DE  
Date de télétransmission : 14/02/2025  
Date de réception préfecture : 14/02/2025

N°2016-1099 du 3 octobre 2016 portant fusion des communautés de communes de Caldauguès-Aubrac, du Pays de Pierrefort-Neuvéglise, du Pays de Saint-Flour-Margeride et de la Planèze ;

- L'arrêté n° 2016 - 1479 du 16 décembre 2016 portant composition du conseil communautaire de la communauté de communes des Pays de Caldauguès-Aubrac, Pierrefort-Neuvéglise, Planèze, Saint-Flour-Margeride ;
- La délibération du conseil communautaire n°2017-05 en date du 24 janvier 2016 relative à l'établissement du nom définitif de Saint-Flour Communauté ;

Saint-Flour communauté s'engage activement dans la lutte contre la désertification médicale en maillant le territoire de Maisons de Santé Pluriprofessionnelles, argument essentiel à l'installation de nouveaux professionnels de santé.

Plusieurs projets développés, comme à Valuèjols, ou l'extension de la Maison de Santé de Neuvéglise sur Truyère. Chacun de ces projets sont adaptés aux spécificités locales et développés en concertation avec les professionnels de santé, sur la base de leurs projets et volontés de développement.

La Maison de santé de Pierrefort est indispensable pour assurer des conditions d'exercices optimales aux professionnels de la zone, très isolés par rapport aux autres acteurs de l'Est Cantal. Cette maison de santé permettrait également d'accueillir plus de permanenciers et d'étudiants, essentiels à la fois pour étoffer l'offre de soins existante et promouvoir le territoire afin de faciliter des installations futures.

La maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort se compose comme suit :

- Espace kinésithérapie : 70m<sup>2</sup>
- Espace infirmières : 50m<sup>2</sup>
- Médecins généralistes : 2 fois 34m<sup>2</sup>
- Bureau de permanence : 26m<sup>2</sup>
- Espaces communs (déchet, détente, ménage, circulation, chaufferie, WC et WC PMR) : 86m<sup>2</sup>
- Aucun espace studio n'est prévu plan.

Le bâtiment prévoit une extension de 90m<sup>2</sup>, pouvant accueillir notamment un dentiste, ou un autre professionnel intéressé.

### **CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Par les présentes, LE BAILLEUR consent au PRENEUR, qui accepte, le présent bail professionnel, portant sur les locaux désignés ci-après, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par la présente convention (ci-après le « bail »), par les articles 1708 à 1778 du Code civil et par l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

### **ARTICLE 1 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DES LIEUX LOUES**

Par le présent contrat, LE BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, les biens et locaux (« Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort ») dont la désignation suit :

- Au sein d'un immeuble appartenant au BAILLEUR sis 6 côte de Chabridet 15230 Pierrefort (département du Cantal), sur la parcelle cadastrée n° 608 section AD, comprenant : 2 180 m<sup>2</sup>

LE BAILLEUR déclare est propriétaire de la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort. La Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort est détaillée dans la fiche technique jointe au présent bail.

## **ARTICLE 2 – DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années entières et consécutives, commençant à courir le 01 avril 2025, pour se terminer au terme de ladite durée de six ans.

A défaut de congé donné dans les conditions cités à l'article 11 du présent bail, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

## **ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail seront utilisés pour l'exercice de professions relevant d'activités médicales, paramédicales et ostéopathiques, à l'exclusion de tout autre usage, en particulier commercial ou d'habitation.

LE PRENEUR s'oblige à utiliser la conformément aux Article 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement conformément à la destination ci-dessus, à l'exclusion de tout autre usage et activité.

LE PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la réglementation en vigueur ou à venir pour son activité.

## **ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX**

### **4.1 ETABLISSEMENT D'UN ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux sera établi, contradictoirement par les parties, au plus tard lors de l'entrée en jouissance et de la remise des clés au locataire. Il sera annexé au présent bail.

Si cet état des lieux contradictoires ne peut pas être dressé, par suite de la carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. L'autre partie sera convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins huit jours à l'avance. Les frais du constat d'huissier seront supportés pour moitié par chacune des parties.

Un nouvel état des lieux contradictoire peut être de nouveau effectué tous les ans aux dates d'anniversaire du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties, afin que soient indiquées les remises en état, les mises en conformité ou autres compléments d'équipement à effectuer.

Lors de ces inventaires et pendant la période d'exécution du bail, LE PRENEUR s'assure de la conformité des ouvrages et des équipements avec les dispositions et les normes en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité. Il informe LE BAILLEUR de la non-conformité éventuelle et propose des mesures d'amélioration.

LE PRENEUR ne peut se livrer à aucune mesure de démolition ou de transformation sans l'accord préalable du BAILLEUR qui doit en valider le principe et le coût occasionné par ces changements.

#### 4.2 ACCEPTATION DES LIEUX EN L'ETAT

LE PRENEUR prendra la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort dans l'état où elle se trouvera au moment de son entrée en jouissance, et pourra constater a posteriori auprès du BAILLEUR une possible réadaptation des locaux avec notamment l'adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires pour l'activité envisagée, notamment l'accueil du public dans des conditions optimales.

LE PRENEUR déclare bien connaître l'état des Lieux Loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus et pour les avoir visités.

Lors de la restitution des clefs, un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

LE PRENEUR reconnaît que ces locaux sont conformes à ses besoins et à l'utilisation professionnelle envisagée.

#### 4.3 ACQUISITION DE MATERIELS PROPRES A L'EXERCICE DES PROFESSIONS REPRESENTÉES

En dehors des ouvrages et équipements visés à l'ARTICLE 1, LE BAILLEUR n'est pas garant des autres biens.

### **ARTICLE 5 – LOYER**

#### 5.1 VERSEMENT DU LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes et hors charges de 1 500 euros HT pour l'ensemble du bâtiment.

LE PRENEUR s'oblige à payer suivant les modalités ci-après convenues entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, par virement bancaire sur le compte du Trésor public, au profit de Saint-Flour Communauté, ou par chèque bancaire à l'ordre du Trésor public, auquel s'ajoutent les charges locatives sur les parties communes, les parties privatives et les circulations.

Le montant du loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur et LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

En cas de non-paiement du loyer, les intérêts de retard sont fixés à 10% du montant du loyer.

#### 5.2 INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'I.N.S.E.E.

Il sera automatiquement ajusté chaque année à la date anniversaire du bail dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'I.N.S.E.E constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice ILAT de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes.

La révision de ce loyer interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

L'indice de base étant celui du 1<sup>er</sup> janvier de l'année. L'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

- Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE ;
- À défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice ;
- À défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

### 5.3 MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement du premier mois de loyer aura lieu le jour de la signature du bail, accompagné du dépôt de garantie prévu à l'ARTICLE 5 BIS « dépôt de garantie » du présent contrat.

Le loyer ci-dessus fixé sera ensuite payable d'avance et de façon mensuelle, au plus tard le 28 du mois, à compter du mois de AVRIL 2025

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer dû par LE PRENEUR ou toute autre somme due en vertu du présent bail, et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, LE BAILLEUR percevra de plein droit l'indemnité prévue au présent bail.

LE BAILLEUR sera tenu de remettre une quittance au PRENEUR (titre de recette – volet 3 avis des sommes à payer). La quittance portera le détail des sommes versées par LE PRENEUR en distinguant le loyer, les charges et la contribution annuelle représentative du droit de bail.

#### 5.4 REVISION DU LOYER EN PREVISION DU DEPART ET D'ARRIVEE DE NOUVEAUX SOCIETAIRES

Le loyer mensuel indiqué plus haut correspond au loyer à verser par la seule SCM seule interlocutrice du BAILLEUR.

En cas de changement de sociétaire(s), le SCM doit en avertir, le plus tôt possible, LE BAILLEUR qui mettra en œuvre les moyens nécessaires à l'aide à la recherche d'un nouveau sociétaire. Si malgré tout, dans les trois mois qui suivent le départ effectif du (ou des) sociétaire(s) aucun remplaçant n'a pu être trouvé, LE BAILLEUR opérera à une révision du loyer dont la diminution correspondra à la part dont s'acquittait auparavant le (ou les) ancien(s) sociétaire(s).

Toutes modifications dans la composition de la SCM entraînant une modification du loyer devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Par ailleurs, doit être annexée à la présente convention la liste des membres de la SCM avec la déclinaison du loyer par sociétaire ainsi que la ventilation des charges autres (impôts, taxes, contributions diverses...) en pourcentage (%).

#### ARTICLE 5 BIS – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier devra verser au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme représentant la valeur d'un mois de loyer TTC, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie n'est pas assujéti à la TVA.

De laquelle somme LE BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

#### ARTICLE 6 – IMPOT ET CHARGES

## 6.1 IMPOTS ET TAXES

Il sera satisfait par LE PRENEUR à toutes charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus, et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives -dont la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères et la redevance Spéciale d'Enlèvement des Ordures Ménagères-, les taxes professionnelles et plus généralement tous autres impôts dont LE PRENEUR est responsable à un titre quelconque. Il sera justifié de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Quant aux impôts et taxes liés à la propriété des locaux, ils restent à la charge du BAILLEUR.

LE PRENEUR acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts et à tout autre titre. Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

## 6.2 CHARGES LOCATIVES PRIVATIVES

LE PRENEUR supportera les frais d'électricité, d'eau, de chauffage, les charges d'exploitation. Il sera refacturé au PRENEUR les abonnements et consommations individualisés d'eau, d'électricité, de chauffage au prorata de la surface occupée et espaces communs (cf : plan annexé).

Ces charges seront appelées mensuellement et par avance, et feront l'objet chaque année d'un réajustement en fonction des consommations réelles du pôle, et des charges réelles d'exploitation.

## ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DES PARTIES

### 7.1 NETTOYAGE, ENTRETIEN, REPARATION ET RENOUVELLEMENT

#### 7.1.1 Nettoyage et entretien courant et maintenance

LE PRENEUR assure à ses frais le nettoyage et l'entretien courant des ouvrages et équipements visés à l'ARTICLE 1.

LE PRENEUR doit notamment :

- Assurer la gestion de l'entretien, de la maintenance et du bon fonctionnement de l'ensemble des équipements par des moyens propres ;
- Prendre toutes mesures de précaution ou de gestion relative aux installations techniques selon les prescriptions des installateurs et constructeurs.

Par nettoyage, on entend toutes les opérations permettant de garantir l'hygiène et la propreté des installations et de leurs abords. Ces opérations seront mises en œuvre par LE PRENEUR aussi souvent que nécessaire.

Par entretien courant, on entend toutes les opérations permettant d'assurer le maintien en état de fonctionnement des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de gros entretien ou de renouvellement.

### 7.1.2 Réparations

LE BAILLEUR n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil.

Toutes les autres réparations sont à la charge du PRENEUR.

Ne seront pas considérées comme des « réparations » au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au BAILLEUR.

LE PRENEUR comme LE BAILLEUR s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

LE PRENEUR entretiendra la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort en bon état en fin de bail, à la seule exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberies, serrureries, menuiseries, appareillages électriques et sanitaires, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols et notamment remédier et informer le bailleur à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

### 7.1.3 Travaux en cours de bail et modification des lieux

LE BAILLEUR est tenu de réaliser tous travaux en application des dispositions de l'article 1723 du code civil et de la loi 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, article 14.

LE PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossatures participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR.

LE PRENEUR ne pourra faire, dans les locaux, aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que LE BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du locataire.

LE PRENEUR ne pourra faire dans la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort, aucuns travaux de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par ce dernier seront effectués sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR. A défaut de cet accord, LE BAILLEUR peut exiger du locataire, à son départ des lieux, la remise du BIEN en l'état. Cette remise du BIEN en l'état sera immédiate et aux frais du PRENEUR lorsque les transformations mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

#### 7.1.4 Information au BAILLEUR

LE PRENEUR assure le contrôle et le suivi de l'évolution des ouvrages, équipements, matériels et appareils mis à sa disposition et acquis par lui dans les conditions prévues précédemment.

Il informe régulièrement LE BAILLEUR des travaux d'entretien, de réparation et de toute intervention nécessaire relative aux biens concernés, afin d'assurer leur maintien en permanence en bon état d'usage ou de fonctionnement.

Il s'engage à prévenir immédiatement LE BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Cette obligation d'information et de contrôle ne se limite pas à la vérification de la seule conformité de l'équipement.

### 7.2 CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

#### 7.2.1 Activités exercées au sein des locaux faisant l'objet du bail

L'exercice de toute profession, activité ou usage autre que professionnel autorisé (cf- **ARTICLE 3**) de la présente convention - constitueront une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

Pendant toute la durée de la location, l'autorisation donnée d'exercer la profession prévue oblige LE PRENEUR à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives

ou toutes modifications le concernant et à en supporter les frais, le tout sans recours contre le ou les propriétaires.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs, qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet pour l'exercice de son activité, de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

LE BAILLEUR s'interdit de louer, dans le même immeuble, d'autres locaux pour l'exercice de la même profession que celle du PRENEUR, sans concertation préalable et consentement mutuel avec LE PRENEUR.

### 7.2.2 Occupation en tant que telle des locaux

1/ Les locaux ne pourront servir ni au dépôt ni à la livraison de marchandises en dehors de celles nécessaires à l'exercice des professions autorisées (cf- **ARTICLE 3**). De même, les locaux ne pourront être utilisés pour la domiciliation collective de sièges sociaux de sociétés, sauf autorisation expresse.

2/ Rien ne devra être fait qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble ou ensemble immobilier ni apporter un trouble de jouissance aux autres occupants.

3/ L'occupation aura lieu en se conformant scrupuleusement aux prescriptions, règlements, arrêtés et ordonnances en vigueur, en particulier en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'hygiène, l'inspection du travail.

4/ LE PRENEUR se soumettra, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements, prescriptions administratives et aux usages et règlements de jouissance.

5/ LE PRENEUR ne posera, à ses frais, sur le mur extérieur des locaux, que des plaques agréées par les ordres professionnels des professions autorisées (cf- **ARTICLE 3**).

6/ Il ne pourra être fait supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur.

7/ Il ne sera introduit dans les locaux aucune matière dangereuse ou même simplement inflammable en dehors de celles nécessaires à l'exercice des professions autorisées (cf- **ARTICLE 3**) et des produits d'entretien.

8/ Il sera pris toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduites et canalisations.

9/ De son côté, LE BAILLEUR est tenu des obligations résultant des articles 1719 à 1723 du Code civil non contraires aux dispositions de la présente convention.

### 7.2.3 Interruption des services

Il ne sera exigé du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, en particulier, s'ils existent, ceux de ventilation, de climatisation, de chauffage central, de digicode, de téléphone, ni pour tous accidents ou tous

dégâts qui pourraient survenir dans la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort par suite de rupture de canalisations, de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central.

#### 7.2.4 Garnissement

L'ensemble des locaux loués seront constamment garnis de meubles, matériels et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires (charges).

#### 7.2.5 Libre accès

Pendant toute la durée de l'occupation, LE BAILLEUR ou son représentant aura le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment en cas de travaux ou pour s'assurer de leur état, ceci avec l'accord du PRENEUR, par discrétion et respect envers la patientèle.

LE PRENEUR devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par LE BAILLEUR ou son représentant, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

Toutes ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du BAILLEUR, ceci avec l'accord du PRENEUR, par discrétion et respect envers la patientèle.

### ARTICLE 8 – ASSURANCES

#### 8.1 SOUSCRIPTION DES ASSURANCES

LE BAILLEUR prendra à sa charge une assurance dommages aux biens pour l'Immeuble et les équipements dont il a la propriété.

LE PRENEUR, quant à lui, assurera ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies d'assurances.

LE PRENEUR devra s'assurer pour la responsabilité, y compris celle des tiers, consécutive aux travaux qu'il réaliserait dans les locaux loués.

Tout sinistre devra être déclaré au BAILLEUR quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

#### 8.2 JUSTIFICATION D'ASSURANCES

Les contrats d'assurances, avenants et conditions particulières doivent être communiqués au BAILLEUR dès la conclusion de la convention. LE PRENEUR lui adresse à cet effet, dans un délai d'un mois à dater de leur signature, chaque police et avenant signés par les deux parties.

Cette transmission porte également sur les montants de garantie par nature de risques.

Ces informations sont à fournir à chaque début d'année.

LE BAILLEUR peut en outre, à toute époque, exiger du PRENEUR la justification du paiement régulier des primes d'assurances.

Toutefois, cette communication n'engage en rien la responsabilité de du BAILLEUR pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

## **ARTICLE 9 – RESPONSABILITES ET RECOURS**

### **9.1 GENERALITES**

LE BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable des dommages, dégâts ou accidents occasionnés par fuites d'eau et par l'humidité engendrée par lesdits dégâts, et généralement par tous autres cas de force majeure, ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte. Il ne sera pas non plus responsable des vols et cambriolages commis chez LE PRENEUR.

LE PRENEUR sera responsable de tous les faits susceptibles de nuire à la tranquillité de ses voisins et à cet égard, il lui est interdit d'introduire dans les biens loués des animaux, des produits dangereux ou malodorants.

LE PRENEUR sera seul responsable des dommages causés aux occupants et autres personnes s'y trouvant soit par lui-même, soit par les personnes dont il doit répondre en vertu de la loi, soit par des animaux ou des objets et matières qu'il a sous sa garde.

### **9.2 RENONCIATION A RECOURS**

LE PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre LE BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont LE PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. LE PRENEUR renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, LE BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'irrégularité, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage,
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personne, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, LE

PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre LE BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que LE BAILLEUR ne puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,

En outre, il est expressément convenu :

- Que LE PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre LE BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.
- Qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, LE PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

## **ARTICLE 10 – CESSION – SOUS LOCATION**

### **10.1 CESSION**

Le présent bail pourra être cédé par LE PRENEUR, de plein droit, à toute personne lui succédant dans l'exercice de sa profession sans accord exprès du BAILLEUR. Dans cette unique hypothèse, LE PRENEUR restera garant solidairement avec son cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution du bail, pendant une durée de 6 mois, correspondant à la durée du préavis pour mettre fin au présent bail. Au-delà de cette durée, un nouveau bail devra obligatoirement intervenir entre le cessionnaire et LE BAILLEUR.

Toute autre cession ne pourra se faire qu'avec le consentement exprès, et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité de la cession et même de résiliation du présent bail.

Pour être opposable au BAILLEUR, toute cession devra être constatée par acte authentique, qui contiendra engagement des cessionnaires envers LE BAILLEUR, et dont une copie exécutoire de chaque cession lui sera délivrée sans aucun frais dans le mois de la signature, sous peine de résiliation des présentes, afin de lui permettre d'agir directement contre eux, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil, sauf dispense par acte notarié.

En outre, LE PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

Conformément à l'article du présent acte relatif aux obligations d'assurance, les polices d'assurances souscrites par le cessionnaire devront être compatibles avec le présent contrat en assurant les locaux sous-loués pour que LE BAILLEUR ne puisse être inquiété.

### **10.2 SOUS-LOCATION**

LE PRENEUR ne pourra sous-louer le local objet des présentes, en tout ou en partie, sans le consentement exprès, et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité de la sous-location et même de résiliation du présent bail.

Toute sous-location ne peut se faire avec un professionnel de santé susceptible d'entrer en concurrence avec l'un des PRENEURS en exercice au sein de l'équipement sans l'accord préalable du PRENEUR concerné et en respect de la destination du bien.

Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail, ni supérieur à celui autorisé par la loi.

Le prix de la sous-location, si elle est acceptée par LE BAILLEUR, sera payé directement par le sous-locataire au BAILLEUR, dans les mêmes conditions que celles exigées au PRENEUR. Ce prix viendra réduire d'autant le loyer et les charges dus par LE PRENEUR à cette dernière.

En cas de non-paiement du loyer, LE BAILLEUR se retournera contre LE PRENEUR, qui est solidaire de son sous-locataire.

Conformément à l'article du présent acte relatif aux obligations d'assurance, les polices d'assurances souscrites par le sous-locataire devront être compatibles avec le présent contrat en assurant les locaux sous-loués pour que LE BAILLEUR ne puisse être inquiété.

La résiliation du présent contrat par le jeu de la clause résolutoire ci avant décrite mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location (cette clause doit être reproduite dans tout contrat de sous-location)

Dans tous les cas, LE PRENEUR restera garant, solidairement avec ses sous-locataires du paiement des loyers et de l'exécution du bail. Cette obligation de garantie solidaire subsistera pendant toute la durée du bail à l'égard de tous les sous-locataires successifs, même s'ils ne sont plus dans les lieux et ont eux-mêmes cédé leur droit.

En outre, LE PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

## **ARTICLE 11 – RENOUELEMENT - RESILIATION - CONGE – FIN DE BAIL**

### **11.1 RESILIATION**

#### **Résiliation à l'initiative du PRENEUR**

Le présent bail pourra être résilié à tout moment par LE PRENEUR, et pour quelque motif que ce soit, sous réserve de respecter le délai de préavis de six mois, conformément à l'article 57-A alinéa 4 de la loi du 23 décembre 1986.

#### **Résiliation à l'initiative du BAILLEUR**

LE BAILLEUR ne pourra donner congé au locataire en cours de bail, mais seulement pour la date d'expiration de celui-ci.

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des charges récupérables, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions définies ci-après, et un mois après un commandement de payer resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, et l'expulsion du PRENEUR poursuivie, s'il y a lieu, par simple ordonnance de référé, conformément aux dispositions précisées dans l'ARTICLE 12 nommé « CLAUSE RESOLUTOIRE » du présent bail.

### 11.2 CONGE

Tout congé donné par l'une ou l'autre des parties devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier (Article 57-A alinéa 5 de la loi du 23 décembre 1986).

En cas de congé notifié par LE BAILLEUR, LE PRENEUR ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura réellement occupé la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort.

En cas de congé notifié par LE PRENEUR, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai du préavis, sauf si la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort loué 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 PRENEUR sera déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

### 11.3 RENOUELEMENT

Chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat de bail à l'expiration de celui-ci en respectant le délai de préavis de six mois conformément à l'article 57-A alinéa 3 de la loi du 23 décembre 1986. Si aucune proposition ni aucun congé n'a été donné dans le délai légal, le bail sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle stipulée au présent bail, conformément à l'article 57-A alinéa 2 de la loi du 23 décembre 1986.

### 11.4 FIN DE BAIL

En fin de bail, LE PRENEUR devra, quinze jours à l'avance, informer LE BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse. Avant de déménager, LE PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

La Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort, au jour dit de l'expiration du bail, sera rendus en bon état de réparation et d'entretien selon les obligations résultant du présent bail, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel l'ensemble des trousseaux de clés des membres de la SCM sera remis. Au cas où l'une des parties ne serait pas présente aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier de justice qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant à la charge de la partie défaillante.

Si des réparations ou travaux se révélaient nécessaires, ils devront être effectués dans le mois de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises notoirement connues sur la place. Si LE PRENEUR entend se charger lui-même des travaux, il devra les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par LE BAILLEUR et dans les délais d'usage en fonction de la nature et de l'importance des travaux de remise en état à effectuer. Pendant la durée nécessaire pour la remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, il sera versé au BAILLEUR une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à 1/360e du montant du dernier loyer annuel révisé, accessoires compris. Le tout est expressément accepté par LE PRENEUR.

La libération des lieux ne sera considérée comme effective qu'après remise des clés et sous réserve que les locaux soient débarrassés de tout objet, mobilier, matériel.

## **ARTICLE 12 – CLAUSES RESOLUTOIRE ET PENALE**

### **12.1 CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, impositions, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et deux mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Il est rappelé que le changement d'utilisation des locaux et de destination par tout PRENEUR entraîne résiliation de plein droit du bail, sans mise en demeure préalable.

La présente clause résolutoire et ses effets immédiats ne privent pas LE BAILLEUR de son droit d'exercer la résiliation judiciaire pour les mêmes faits.

En cas d'inobservation par LE PRENEUR des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, LE BAILLEUR aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Si dans ce cas, le locataire se refuse à quitter la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort, il encourra une astreinte de 50 € par jour de retard. Il sera en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer globale de la dernière année de location majorée de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Dans le cas où LE BAILLEUR n'exécute pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail, ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## 12.2 CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, trente jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation.

LE BAILLEUR se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

## ARTICLE 13 – DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Il n'est pas un droit de préférence à l'égard du PRENEUR dans le cas où la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort seraient vendue.

## ARTICLE 14 – CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

### 14.1 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

LE BAILLEUR a communiqué au PRENEUR qui le reconnaît un Etat des Risques et Pollutions du périmètre dans lequel sont situés la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement.

LE BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort n'a pas fait objet d'une indemnisation en application des articles L125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L128-2 du Code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre LE BAILLEUR.

### 14.2 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au PRENEUR.

#### 14.3 CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

LE BAILLEUR déclare que la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort a été construite après le 1<sup>er</sup> janvier 1949, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

#### 14.4 DIAGNOSTIC AMIANTE

LE BAILLEUR déclare que la Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort a été construite après le 1<sup>er</sup> juillet 1997, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article R1334-15 du Code de la santé publique et des articles suivants.

### ARTICLE 15 – CLAUSE DE SOLIDARITE

En cas de pluralité de PRENEURS, ceux-ci sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

### ARTICLE 16 – CHANGMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il ne soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'évènement.

### ARTICLE 17 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

### ARTICLE 18 – JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations relatives à l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention qui s'élèveraient entre LE PRENEUR et LE BAILLEUR seront soumises à la juridiction compétente. Préalablement à tout recours contentieux, les parties s'efforcent de se rapprocher, dans les plus brefs délais, en vue de parvenir à une solution amiable.

### ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de :

- LE BAILLEUR : en son adresse indiquée en tête des présentes
- LE PRENEUR : dans La Maison de santé pluriprofessionnelle de Pierrefort

### SIGNATURES DES PARTIES

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité juridique.

Fait en 2 exemplaires,

Le \_\_\_/\_\_\_/2025, à \_\_\_\_\_,

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

PROJET

## ANNEXES

Sont annexés au présent bail :

- Etat des lieux
- Etat des servitudes risques et d'information sur les Is
- Diagnostic de performance énergétique
- Le cas échéant, constat de risque d'exposition au plomb (CREB)
- Le cas échéant, note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques

PROJET