

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Délibération n° DB 2022-65

Date de la convocation : 22/09/22

Membres en exercice : 24

Membres présents : 17

Membres votants : 19

Le vingt-neuf septembre deux mille vingt-deux, le Bureau communautaire, dûment convoqué, s'est réuni à Vouziers, sous la Présidence de M. Benoit SINGLIT.

Présents : Mmes Danièle ANDREY, Nadège LAMPSON-GUEILLIOT et Françoise PAYEN et MM. Roland CANIVENQ, Dominique DANNEAUX, Bruno DAUPHY, Pierre DEMISSY, Vincent FLEURY, Pierre LAURENT CHAUVET, Gérald LORFEUVRE, Christophe MANCEAUX, Michel MEIS, Léopold Désiré NANJI, Jean-Pol RICHELET, René SALEZ, Benoit SINGLIT, Vincent THIERION.

Excusés avec pouvoir de vote : M. Pierre POTRON donne pouvoir de vote à M. Pierre LAURENT CHAUVET, M. Jean DE POUILLY donne pouvoir de vote à M. Benoit SINGLIT.

Secrétaire de séance : Mme Françoise PAYEN

**OBJET : APPROBATION DE LA CONVENTION DE BAIL AVEC LA SISA AVENANT POUR LA
MAISON DE SANTE DE VOUZIERS**

Vu les statuts de la Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise et notamment la compétence « Création, aménagement et gestion de maisons de santé pluriprofessionnelle »

Vu la délibération n°2022/57 du conseil communautaire du 02/06/22, confiant délégation au Bureau afin de fixer les tarifs de location des biens communautaires ;

Considérant que les travaux de la Maison de santé pluriprofessionnelle de Vouziers seront terminés courant novembre 2022 et que ce nouvel équipement ouvrira ses portes au 1^{er} décembre 2022 ;

Après en avoir délibéré, le Bureau :

- APPROUVE la convention de bail professionnel à conclure avec la SISA Avenant pour la maison de santé à Vouziers, figurant en annexe de la présente délibération.
- CHARGE le Président ou son représentant de signer tous les actes à intervenir.

Pour copie conforme.

Le Président,

Benoît SINGLIT



**Certifié exécutoire, compte tenu de sa transmission en Sous-Préfecture le 6 / OCT. 2022
et de sa publication ou notification le 6 / OCT. 2022**

CONVENTION DE BAIL

SISA Vouziers – Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise

Entre les soussignés,

La Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise, représentée par son Président en exercice, Benoit SINGLIT, dûment habilité par délibération du Bureau du 29/09/2022 ;

Ci après dénommée le Bailleur, d'une part,

Et le Preneur, d'autre part

La SISA, dont le siège est fixé 6 rue Avetant à Vouziers, dont le siège est fixé Rue Avetant 08400 VOUZIERS, représentée par Marie PASCUAL, Adèle SINGLIT, co – gérantes associées, habilitées à cet effet;

Il est préalablement exposé :

La communauté de communes de l'Argonne Ardennaise a entrepris la réalisation d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) dans le cadre de sa compétence « Création, aménagement et gestion de MSP dans le but d'améliorer l'offre et la qualité des soins en milieu rural, d'attirer des professionnels de santé, d'optimiser leurs conditions de travail.

En plus de l'aménagement de la maison et de son parking, les investissements portés par l'Argonne ardennaise comprennent également les placards des différents cabinets.

Les kitchenettes et mobilier des salles d'attente et des cabinets seront à la charge des professionnels de santé, tout comme l'équipement actif informatique (baie de brassage, switch).

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Désignation

Le Bailleur donne bail au Preneur qui accepte :

L'ensemble immobilier situé 6 Rue Avetant – 08400 VOUZIERS figurant au plan cadastral de la commune sous les références AH 58, AH 531, AH 53a ; La surface totale est de 792 m².

S'y ajoute la parcelle AH 717 acquise par la ville de Vouziers et mise à disposition de la Communauté de Communes pour l'aménagement d'un parking.

Le Preneur déclare bien connaître pour les avoir vus et visités, renonçant à élever aucune réclamation pour leur état.

Article 2 -Durée

Le bail est consenti pour une durée de 6 ans consécutifs, renouvelable par tacite reconduction, qui commencera à courir à la date du 1er décembre 2022.

Le Preneur pourra résilier le bail de façon anticipée à la condition expresse que le Bailleur soit prévenu 6 mois avant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 3- Destination

Les locaux loués, objet du présent contrat, sont exclusivement destinés à l'activité de la Maison de Santé pluriprofessionnelle.

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

Article 4- Charges et conditions

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

Article 5 – Etat des lieux

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

Article 6 – Entretien – réparations – Travaux

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les travaux de mise en conformité découlant des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, d'accueil au public, le Bailleur conservera à sa charge tous les travaux de mise aux normes découlant de l'immeuble.

Article 7 – Transformations et améliorations

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du Bailleur.

Tout(e) embellissement, amélioration et installation faite par le Preneur dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part, et ce, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée. Toutefois, le Bailleur est en droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état d'origine.

Article 8 – Occupation – Jouissance – Garantie

Le Preneur devra jouir des biens loués, raisonnablement, suivant leur usage et destination prévus à l'article 3 du présent bail.

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

Article 9 – Garnissement et obligation d'exploiter

Le Preneur devra fournir ses meilleurs efforts afin de maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément à la destination prévue au bail, de manière à ce que les locaux soient occupés par plusieurs professionnels du secteur médical et paramédical, et organismes de santé, afin que la spécificité pluri professionnelle de la maison médicale soit assurée.

Article 10 – Assurances et obligations du Preneur

Le Preneur devra souscrire :

- Une police d'assurance « Responsabilité Civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;
- Une police d'assurance « incendie-explosions » et « dégâts des eaux » garantissant ses biens

Il devra justifier du tout à première demande et chaque année ensuite.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre qu'elle en soit l'importance, même s'il en résulte aucun dégât apparent.

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

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

Article 11 – Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes auxquelles il est, ou pourrait être, assujéti, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement. Il est précisé que la taxe foncière demeure à la charge du seul Bailleur.

Article 12 – Respect de prescriptions administratives

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

Article 13 – Réclamation des tiers ou contre des tiers

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

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

Le Preneur fera son affaire personnelle de tout dégât causé aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés notamment par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles.

Article 14 – Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants et tout entrepreneur, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Le Bailleur devra prévenir le Preneur au moins 48 heures à l'avance, et convenir avec lui du moment le plus adéquat pour cette visite. Ce délai pourra être réduit en cas de circonstances exceptionnelles et urgentes, convenu entre les parties

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pour toute personne munie de l'autorisation du Bailleur; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Article 15 – Gardiennage

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

Article 16 – Destruction des biens loués

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

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 17 -Restitution des locaux

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

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

Article 18 – Responsabilité

Le Preneur sera responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail, de son fait, de son personnel. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'aménagement ou de livraison ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable du mobilier en général et spécialement des chèques, monnaie et tout autre objet qui pourrait être volé, détourné, détruit ou endommagé dans les lieux loués même en cas d'incendie, d'explosion ou de rupture de canalisations.

Article 19- Cession / sous location

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

Ces sous locations devront être consenties afin que la spécificité pluridisciplinaire de la maison de santé soit assurée, et qu'il existe dans la mesure du possible un équilibre entre les différentes professions.

Toutefois, il est expressément prévu entre les parties que le Bailleur ne peut s'opposer à la sous-location que si la sous-location ne permet pas de le respect des dispositions du bail.

Le Preneur informera le Bailleur par tout moyen à sa convenance de toute nouvelle sous location.

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

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

Pour respecter la spécificité pluridisciplinaire de la maison, le Bailleur et le Preneur conviennent que les locaux faisant l'objet du présent bail forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des parties.

Article 20 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de mille neuf cents euros (1900 €) pour l'ensemble de la superficie même si une partie du bien n'est pas occupé.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors charges.

Ce loyer est payable mensuellement à terme échu, par virement bancaire

Si le preneur en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées.

Les parties conviennent qu'il n'est pas soumis à la Taxe sur la valeur Ajoutée (TVA).

Les parties conviennent que le loyer est fixé sur la base de l'intégration de sept cabinets.

A partir du seuil de 5 cabinets hébergés au sein de la maison de santé pluriprofessionnelle, le montant du loyer sera réduit de 20 % par voie d'avenant au présent contrat.
Une réduction de 20 % serait ensuite appliquée pour chaque nouveau départ de cabinet.

Article 21 – Dépôt de garantie

En raison du caractère professionnel de cette location, le preneur sera dispensé de verser un dépôt de garantie.

Article 22 – Révision du loyer

Tous les 3 ans, le bailleur procède à la révision du montant du loyer du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de révision des prix ILAT (Indice locatif des activités tertiaires).
L'indice pris en référence à celui en vigueur au moment de la signature du bail.

Article 23 – Charges – Prestations et taxes

Les charges et prestations sont réparties comme suit :

Charges réelles par le Bailleur

Entretien de la chaudière
Frais de maintenance (porte, VMC, bac déshuileur)
Taxe foncière

Charges réelles par le Preneur

Contrôles périodiques sécurité (dont extincteurs)
Consommables (eau, gaz, électricité)
Redevance d'enlèvement des ordures ménagères
Frais de personnel (secrétariat, entretien ménager)
Entretien espaces verts

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

24- Election de domicile

Pour l'exécution du présent bail, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur au siège de la communauté de communes de l'Argonne Ardennaise.

Fait à Vouziers, le

Le Preneur,

Le Bailleur,

Liste des annexes :

Annexe 1 : Répartition des locaux
Annexe 2 : Plan des locaux
Annexe 3 : Diagnostic de performance Energétique
Annexe 4 : Procès-verbal de réception