République Française Département du TARN

CDC MONTS DE LACAUNE ET LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC - LACAUNE Place Général de Gaulle - 81230 LACAUNE

Délibération relative à Résiliation du bail professionnel entre la CCMLHL et le Cabinet Médical du docteur Marc-Eric NOEL Maison pluridisciplinaire de santé

Séance du 27 mai 2024 Délibération n°D_2024 083

Nombre de conseillers

En exercice : 39 Présents : 29 Absents :

dont suppléés : 0dont représentés : 6

Votants: 35

dont « pour »: 35dont « contre »: 0dont abstention : 0

Le 27 mai 2024 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc, convoqué le 17 avril 2024, s'est réuni sous la présidence de Daniel VIDAL à Lacaune.

<u>Présents</u>: Max ALLIES, Véronique ARMENGAUD, Christian BARDY, Robert BARTHE, Alain BARTHES, Alexis BENAMAR, Jérôme BOUSQUET, Robert BOUSQUET, Marie-José BROUSSE, Alain CABROL, André CABROL, Isabelle CALVET, Richard COLLET, Francis CROS, Bernard DURAND, Jean-Claude DURAND, Pierre ESCANDE, Jacques FABRE, Denis MAFFRE, Georges MEROU, Antoine PROENCA, Jim RONEZ, Anne-Lise SAUTEREL, Didier SENEGAS, Marie-Claude STAVROPOULOS, Christian THERON, Armelle VIALA, Daniel VIDAL, Vincent VIDAL

Représentés: Pierre BAILLY représenté par Francis CROS, Marie CASARES représentée par Daniel VIDAL, Marie-Françoise CROS représentée par Didier SENEGAS, Michel FARENC représenté par Marie-José BROUSSE, Sandra RAMOND représentée par Jim RONEZ, Sylvie SOLOMIAC représentée par Robert BOUSQUET

Excusés: Evelyne BOUSQUET, Jacques CALVET, Jacqueline GRANIER, Moïse ROQUES

Secrétaire de séance : Robert BOUSQUET

<u>Objet</u>: Résiliation du bail professionnel entre la CCMLHL et le Cabinet Médical du docteur Marc-Eric NOEL Maison pluridisciplinaire de santé

Le Docteur Marc-Eric NOEL a signé le 14 décembre 2022, en tant que locataire, un bail à usage exclusivement professionnel pour l'exercice de la profession de médecin généraliste, avec la Communauté de Communes des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut-Languedoc (CCMLMHL), collectivité bailleresse pour un local au sein de la Maison pluridisciplinaire sise 20, avenue de la Liberté à 81230 LACAUNE (*Annexe 1*).

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024 Date de reception de l'AR: 29/05/2024 081-200066553-D_2024_083-DE A G E D I Ce bail consistant en la location d'un bureau professionnel lui a été consenti à des conditions particulièrement préférentielles dans un objectif d'intérêt général majeur, celui de l'amélioration de l'offre de soins sur le territoire de la communauté de communes, objectif qui figure clairement dans le préambule du contrat susmentionné et en constitue donc une condition substantielle.

Le souci de la collectivité étant celui de l'installation et de l'exercice effectif des médecins, soignants et plus largement des professionnels du secteur médical et paramédical sur le territoire.

En réalité, le docteur NOEL n'a jamais exercé dans lesdits locaux depuis la signature du bail (16 mois et demi) et n'a pas non plus été remplacé par un de ses confrères.

Il occupe ainsi pour un loyer modique, un local qui pourrait être utilisé par un autre médecin ou d'autres soignants dont le territoire a grand besoin.

Des demandes visant à solliciter un local au sein de la maison pluridisciplinaire de santé ont d'ailleurs effectivement été transmises à la communauté de communes par divers soignants.

Ces demandes ne peuvent pour l'heure être satisfaites du fait de l'immobilisation de ce local non utilisé, non garni, non exploité...alors pourtant que les besoins réels de soins de la population plaident nettement en faveur de l'installation de professionnels divers : médecins, sage-femme, orthophoniste, psychologue...

Le Docteur NOEL n'est en outre plus domicilié personnellement sur le secteur mais à plus de 500 kilomètres de LACAUNE, le contrat de location pour son habitation personnelle sise sur LACAUNE (maison de 291 m², 6 pièces, atelier de 109 m² et terrain de 1318m²) que la communauté de communes lui avait également consenti (avec exonération de paiement de loyer) sous la condition expresse que ce dernier exerce son activité de médecin sur la commune de LACAUNE et/ou sur le territoire de la communauté de communes, a pris fin le 7 novembre 2023.

Le docteur NOEL a indiqué être en arrêt maladie et ne pas savoir s'il reprendra un jour son activité, mais ne pas vouloir communiquer sa nouvelle adresse personnelle.

Un courrier de mise en demeure en date du 28 février 2024 lui a été délivré par LRAR le 05 mars 2024. Ce courrier de mise en demeure est produit en *Annexe 2*.

Dans ce courrier, il était rappelé au Docteur Noël que du fait de l'occupation du local de la maison pluridisciplinaire, sans installation de médecin, sans exploitation, sans exercice de la médecine, sans aucune information aux patients non plus qu'à la collectivité bailleresse, les missions de service public de la collectivité qui sont la cause du contrat signé, n'étaient pas remplies.

Le Docteur NOEL n'a opéré aucune modification quant à son domicile professionnel afin de bénéficier d'une adresse professionnelle auprès du conseil départemental de l'Ordre des médecins du TARN et visiblement profiter ainsi des avantages que cette adresse lui procure, pour un loyer plus que modique.

La lettre de mise en demeure qui lui a été adressée rappelle que l'intérêt général ne peut être mis au service d'un intérêt particulier, non plus qu'il ne doit avoir pour but de permettre de bénéficier d'un statut social et/ou financier grâce aux deniers publics.

En conséquence, il était demandé au Docteur NOEL de respecter les clauses du contrat de bail et particulièrement la clause 8 comportant clause résolutoire dans le délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée valant mise en demeure : exploitation et garniture du local, c'est-à-dire exercice de l'activité de médecin généraliste avec garniture de locaux à cette fin.

Il lui était réclamé également la communication des attestations d'assurance obligatoires du local professionnel pour l'année 2022-2023 et pour l'année 2024, qu'il aurait dû transmettre spontanément, avec les mêmes conséquences à défaut de production (résiliation du bail).

Pour toute réponse, le Docteur NOEL envoyait à la communauté de communes, un mail qu'il avait adressé au Conseil départemental de l'Ordre des médecins, consistant simplement à informer celuici de la mise en demeure reçue.

La communauté de communes n'a obtenu aucune réponse quant au respect de la clause visée, et n'a reçu, qui plus est uniquement par mail et sans explications, que des documents correspondant à des appels de cotisations de son assureur, documents qui ne peuvent être considérés comme des attestations ou des justificatifs d'assurance de locaux.

De sorte que, le délai de deux mois, accordé au locataire est largement dépassé (présentation de la mise en demeure le 5 mars 2024), le contrat de bail dont il s'agit doit être résilié de plein droit. Il s'agit d'un intérêt sérieux et légitime pour la collectivité.

Le 06 mai 2024, la communauté de communes a été destinataire d'une lettre recommandée avec avis de réception en date du 03 mai 2024 émanant de « ALLIANZ – Protection juridique » (Annexe 3)

Il y était indiqué que Monsieur NOEL, entendait « se prévaloir de la clause 9 B du contrat de bail » et mettait fin à celui-ci avec remise des clés pour le 30 avril 2024 pour « force majeure ».

Le signataire de la missive susvisée croyait pouvoir citer une jurisprudence (Cass. Civ.3, 19 septembre 2019, 18-18.921). Outre, que cette jurisprudence est citée à mauvais escient, le cas de force majeure invoqué par l'assureur ne saurait être retenu, puisque les informations sur l'état de santé du Docteur NOEL ne présente aucun caractère imprévisible ou dont il viendrait d'avoir brutalement connaissance (arrêt maladie depuis plusieurs années) et que, de plus, la production des attestations d'assurance n'est pas une obligation de nature à être empêchée par un arrêt maladie; cette production devant être en principe volontaire et à l'initiative du locataire.

Il convient enfin de noter que si la lettre de ALLIANZ Protection Juridique, est en date du 3 mai 2024 reçue le 6 mai, le Docteur NOEL demande une résiliation rétroactive au 30 avril 2024, qui plus est, sans avoir procédé à une quelconque restitution des clés.

Une date pour l'établissement d'un état des lieux de sortie n'ayant pas non plus été convenue. Les obligations locatives ne sont pas éteintes de ce fait.

En conséquence, une lettre recommandée avec avis de réception doit être transmise au Docteur NOEL (avec copie à l'assurance ALLIANZ Protection juridique) afin de l'informer de la résiliation du bail et convenir d'une date pour l'établissement d'un état des lieux et la restitution des clés.

Il est proposé aux membres du Conseil Communautaire d'autoriser le Président à signer la lettre recommandée avec avis de réception susmentionnée annexée à la présente délibération (*Annexe 4*).

Vu le contrat de bail professionnel en date du 14 décembre 2022 conclu entre la communauté de communes des monts de LACAUNE et de la Montagne du HAUT- LANGUEDOC et le Docteur Marc-Eric NOËL, Médecin Spécialiste en Médecine Générale dont l'identifiant RPPS est 10002167905 (Annexe 1),

Vu la lettre de mise en demeure transmise par LRAR (2 C 166 957 60778) au Docteur Marc-Eric NOEL en date du 28 février 2024 et distribuée le 5 mars 2024 (*Annexe 2*),

Vu la lettre recommandée en date du 3 mai 2024 de ALLIANZ Protection Juridique (Annexe 3),

Vu le projet de LRAR résiliant le contrat de location entre la Docteur Marc-Eric NOEL, médecin et la communauté de communes (*Annexe 4*),

Il est proposé aux membres du Conseil Communautaire de :

- Approuver la résiliation de plein droit du contrat de bail professionnel en date du 14 décembre 2022 par suite de la mise en demeure restée sans effet,
- Autoriser Monsieur le Président à transmettre et signer la lettre de résiliation annexée à la présente délibération ainsi que tous documents y afférents en ce compris l'état des lieux de sortie et obtention de la restitution des clés

Entendu le rapport du Président,

Le Conseil Communautaire,

DECIDE A l'unanimité des membres présents

- Approuve la résiliation de plein droit du contrat de bail professionnel du 14 décembre 2022 par suite de la mise en demeure restée sans effet,
- Autorise Monsieur le Président à transmettre et signer la lettre de résiliation annexée à la présente délibération ainsi que tous documents y afférents en ce compris et obtention de la restitution des clés
- Rappelle que si le preneur refusait de quitter les lieux, Monsieur le Président dispose d'une délégation à effet de demander son expulsion aurait lieu sur simple ordonnance de référé

Pour copie certifiée conforme

Le Secrétaire de séance - Robert ROUSOUFT

Le Président - Daniel VIDAL

Monts de Lacaune Montagne du Haut Languedoc

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 23/05/2024 et publié ou notifié le 29/05/2024



Docteur NOEL Marc Eric 20 avenue de la Liberté 81230 LACAUNE

Lettre recommandée avec avis de réception n° 2C 166 957 6077 8

Objet : Mise en demeure exécution des clauses du bail sous deux mois – A défaut mise en œuvre de la clause résolutoire présente au bail - Résiliation du bail

Lacaune, le 28 février 2024

Docteur,

Vous avez signé le 14 décembre 2022, en tant que locataire, un bail à usage exclusivement professionnel pour l'exercice de la profession de médecin généraliste, avec la communauté de communes des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc (CCMLMHL), collectivité bailleresse pour un local au sein de la Maison pluridisciplinaire sise 20, avenue de la Liberté à 81230 LACAUNE.

Ce bail consistant en la location d'un bureau professionnel vous a été consenti à des conditions particulièrement préférentielles dans un objectif d'amélioration de l'offre de soins sur le territoire de la communauté de communes, il s'agit d'un objectif d'intérêt général qui figure clairement dans le préambule du contrat susmentionné et en constitue donc une condition substantielle.

Le souci de la collectivité est celui de l'installation et de l'exercice effectif des médecins, soignants et plus largement des professionnels du secteur médical et paramédical sur le territoire.

Cependant, nous constatons que malheureusement, vous occupez un local sans exercer aucune activité et sans que nous ne puissions savoir si vous envisagez de reprendre un jour votre exercice.

En réalité, vous n'avez jamais exercé dans lesdits locaux depuis la signature du bail contrairement à ce que vous nous aviez indiqué sinon nous ne vous aurions pas proposé la signature d'un tel contrat de location et sauf erreur de notre part, vous n'avez pas sollicité un de vos confrères pour vous remplacer.

Nous n'avons aucune nouvelle hormis que vous n'êtes plus domicilié personnellement dans le secteur mais apparemment à 500 kilomètres, ce qui bien évidemment ne peut permettre l'exercice de votre activité et vous ne nous avez pas indiqué dans quel délai vous reprendriez celle-ci ni même si vous comptiez l'exercer à nouveau.

Votre liberté ne saurait être une justification à faire peser sur une collectivité publique des charges anormales.

Les missions de service public ne sont pas remplies, l'occupation d'un local sans exploitation ni garniture est contraire aux clauses de votre contrat et en outre empêche l'installation et l'exercice d'un autre professionnel aux conditions avantageuses qui vous ont été consenties.

En effet, la communauté de communes souhaiterait pouvoir donner suite à des demandes de locations émanant de professionnels qui coïncident avec les besoins réels de soins de la population (médecins, sage-femmes, orthophonistes...)

Nous tenons à rappeler que l'intérêt général ne peut être au service d'un intérêt particulier, non plus qu'il ne doit avoir pour but de vous permettre de bénéficier d'un statut social et/ou financier grâce aux deniers publics.

Nous avons été patients, puisque depuis la signature du contrat soit le 14 décembre 2022, vous n'avez jamais exercé dans les locaux, soit plus de 14 mois!

La communauté de communes ne patientera pas davantage et vous demande d'exécuter les obligations mises à votre charge.

En conséquence et conformément à la clause 8 du contrat qui nous lie comportant clause résolutoire, nous vous mettons en demeure dans un délai de deux mois d'exécuter les clauses du bail susmentionnées : exploitation et garniture du local, c'est-à-dire exercice de votre activité de médecin généraliste avec garniture de locaux à cette fin, à défaut nous vous déclarons que nous userons du bénéfice de la clause résolutoire présente au bail sans qu'il soit nécessaire pour la communauté de communes de remplir aucune formalité judicaire (résiliation du bail).

Ladite clause est reproduite ci-après

« 8- CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions ci-dessus fixées, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur deux mois après envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception contenant simple mise en demeuré de payer ou d'exécuter avec déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et restée sans effet, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité judiciaire, et dans ce cas si le preneur refusait de quitter les lieux, son expulsion aurait lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judicaire de CASTRES, exécutoire par provision et non susceptible d'appel. »

Nous vous mettons également en demeure de nous communiquer les attestations d'assurance obligatoires pour l'année 2022-2023 et pour l'année 2024 que vous auriez dû nous communiquer lors de la remise des clés puis chaque année conformément aux clauses du bail avec les mêmes conséquences à défaut de production (résiliation du bail).

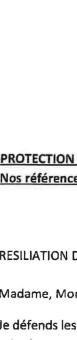
Nous comptons sur votre compréhension et votre prompte réaction.

Nous vous prions d'agréer, Docteur, nos salutations distinguées.

Le Président Daniel VIDAL

tagne

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024 Date de reception de l'AR: 29/05/2024 081-200066553-D_2024_083-DE A G E D I



Allianz (II) Protection Juridique Allianz Protection Juridique





X 1/1 35/12/157/95 01AA6877598PATF 1 BNT BNT 1422



CCMLMHL PLACE DU GENERAL DE GAULLE 81230 LACAUNE

PROTECTION JURIDIQUE Nos références : S240006631

Allianz Protection Juridian 20 place de Seine, CC2508 92086 Paris La Défense Cedex

Téléphone: 0 978 978 075 Pour déclarer un litige en ligne :

www.allianz.fr/pj

Lyon, 3 mai 2024

RESILIATION DE BAIL PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Madame, Monsieur,

Je défends les intérêts de Monsieur Marc Eric NOEL en qualité d'assureur protection juridique et fais suite à votre courrier du 28 février 2024

Par acte sous signature privée en date du 14 décembre 2022 mon assuré a pris à bail un local professionnel sis 20 Avenue de la Liberté 81230 LACAUNE pour une durée de 6 ans à compter du 14 décembre 2022.

Par la présente mon assuré entend se prévaloir de l'application de l'article 9 B du contrat de bail et mettre fin au bail avec remise des clés pour le 30 avril 2024 pour cas de force majeure.

Je vous rappelle que la jurisprudence constante retient que l'arrêt maladie est un cas de force majeure. (Cass civ 3^{ème} 19.09.2019 18-18921).

Je vous invite à nous adresser par retour le détail des charges.

Avec ma sincère considération

Pierre-Edouard Troupel Juriste 09 72 72 96 31 pierre-edouard.troupel.pj@allianz.fr

Protexia France

Entreprise régie par le Code des assurances. Société anonyme au canital de 1 895 248 €

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024 Date de reception de l'AR: 29/05/2024 081-200066553-D_2024_083-DE





Lacaune, le

Monsieur NOEL, Docteur,

Vous êtes signataire en date du 14 décembre 2022, d'un bail à usage exclusivement professionnel pour l'exercice de la profession de médecin généraliste, avec la communauté de communes des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut - Languedoc (CCMLMHL), collectivité bailleresse, pour un local au sein de la Maison pluridisciplinaire sise 20, avenue de la Liberté à 81230 LACAUNE.

Vous avez été destinataire d'une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 28 février 2024 qui a vous a été distribuée le 05 mars 2024, consistant en une mise en demeure dans un délai de deux mois :

- De vous conformer à la clause 8 du contrat susvisé comportant clause résolutoire : exploitation et garniture du local, c'est-à-dire exercice de votre activité de médecin généraliste avec garniture de locaux à cette fin.
- De transmettre à la bailleresse les attestations d'assurance obligatoires du local pour l'année 2022-2023 et pour l'année 2024 que vous auriez dû nous communiquer lors de la remise des clés puis chaque année conformément aux clauses du bail avec les mêmes conséquences à défaut de production (résiliation du bail).

Vous êtes resté taisant sur notre demande de vous conformer à la clause 8 du contrat et n'avez fourni aucune explication, vous avez transmis par mail des appels de cotisations qui ne peuvent satisfaire aux exigences de la mise en demeure, puisqu'un appel de cotisation n'est en aucun cas un document attestant que des locaux sont effectivement assurés.

Dans sa délibération n° en date du 27 mai 2024, le Conseil communautaire a approuvé la résiliation du contrat de bail susvisé et m'a autorisé à vous transmettre et à signer la présente lettre.

En conséquence,

Vu le contrat de bail en date du 14 mars 2022.

Vu la mise en demeure en date du 28 février 2024 distribuée le 5 mars 2024 et restée sans effet,



Vu la délibération n° du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc,

Je vous informe de la résiliation du contrat de bail professionnel du 14 décembre 2022 pour l'exercice de la profession de médecin du local sis Maison pluridisciplinaire 20, avenue de la Liberté à 81230 LACAUNE. La résiliation prend effet à réception de la présente.

Je me tiens à votre disposition pour convenir d'une date pour l'établissement d'un état des lieux de sortie et la restitution des clés dans les meilleurs délais.

Je vous prie d'agréer, Monsieur NOEL, Docteur, mes salutations distinguées.

Le Président de la CCMLHL

Daniel VIDAL

AGEDI

BAIL PROFESSIONNEL ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES MONTS DE LACAUNE ET MONTAGNES DU HAUT LANGUEDOC ET LE CABINET MEDICAL DU DOCTEUR MARC-ERIC NOËL

ENTRE LES SOUSSIGNES

 La Communauté de Communes des Monts de Lacaune et Montagnes du Haut Languedoc (CCMLMHL) sis Place du Général de Gaulle, 81230 Lacaune, représentée par Daniel VIDAL en sa qualité de Président et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération N° D-2020-087 en date du 30 juillet 2020.

CI - APRES DENOMME LE BAILLEUR

D'UNE PART,

 Le Docteur Marc- Eric NOËL, Médecin Spécialiste en Médecine Générale dont l'identifiant RPPS est 10002167905 qui se domicilie professionnellement pour la signature de la présente 20, rue de la Liberté à LACAUNE (81230) exerçant en cabinet libéral : Cabinet Dr Marc-Eric NOEL.

CI-APRES DENOMME LE PRENEUR OU LE LOCATAIRE D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Pour améliorer l'offre de soins sur son territoire, la CCMLMHL s'engage à donner à bail une partie des locaux de la « Maison Pluridisciplinaire » sis 20 Avenue de la Liberté 81230 LACAUNE à Monsieur Marc-Eric NOËL, Docteur en médecine, spécialiste en médecine Générale

CECI PREALABLEMENT EXPOSE IL A ETE ARRETE CE QUI SUIT

1- DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX

Le BAILLEUR donne à location pour un usage exclusivement professionnel les locaux nus, 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. (Pans annexe 1)

M NEV

Les locaux à usage professionnels sont situés dans l'immeuble dénommé «maison pluridisciplinaire » sis 20, avenue de la Liberté 81230 LACAUNE, d'une superficie de **30.72 m²** comprenant :

a- Au rez-de-cour 30.72 m²

- Salle d'attente 6.5 m² (50 % du couloir)
- Bureau + Secrétariat 24.22 m²

b- Parties communes:

- Local de garde condamné 17 m²
- Local CFA non utilisé 2,6 m²
- Local RGT 04 non utilisé 10.18 m²
- Local radio 24,59 m²
- Couloir salle d'attente (50%)
 6,5 m²
- SAS-WC 4.65 m²
- WC bureau 4,79 m²
- Pallier 11,97 m²

Total parties communes 82,28 m²

2- ETAT DES LIEUX

Un état des lieux loués sera réalisé de manière contradictoire lors de l'entrée en jouissance du preneur par document séparé établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat, ainsi qu'à la fin du bail d'un des colocataires ou du preneur.

Il est annexé au présent bail (Annexe 2).

De la même manière, à l'issue de la location, un état des lieux de sortie sera réalisé contradictoirement.

Toute dégradation causée par une mauvaise utilisation des locaux et des équipements sera à la charge du locataire-preneur.

3- DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux, objet du présent bail sont exclusivement destinés à l'exercice de la profession de médecin généraliste.

Ils ne pourront être utilisés à une autre activité qu'après demande écrite du preneur et avec l'accord exprès et écrit du bailleur.

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

W



4- DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 ans qui prendra effet à la date de sa signature.

A titre exceptionnel et pour la période de la date de la signature du présent bail au 16/11/2022, le Dr NOËL est exonéré de loyer.

Il est convenu que le paiement des loyers commençera à courir à compter du 17/11/2022.

A son expiration, et à défaut de congé par l'une ou l'autre des parties au moins 6 mois à l'avance et dans les formes prévues au présent contrat, le bail sera reconduit tacitement pour une nouvelle durée de 6 ans.

5- LOYER ET CHARGES - DEPOT DE GARANTIE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel payable mensuellement.

Le preneur recevra un titre dont il devra s'acquitter auprès de la trésorerie de CASTRES (RIB joint ANNEXE 3).

A-LOYER

Montant

Ce loyer est fixé de la manière suivante à compter de la date de signature du bail :

Soit un total 30.72 m² * 4.25 €/m²= **130.56€/mois** TTC (Cent trente euros et cinquante six centimes).

Le loyer est payable par le preneur à réception du titre de recettes émis par le bailleur mensuellement, au plus tard 5 jours après la réception de celui-ci.

Révision

- Le loyer des locaux présentement loués est révisable chaque année, à la date anniversaire du contrat, sur la base de la variation, en plus ou en moins, de l'indice ILAT publié par l'INSEE.
- L'indice servant de base est le dernier connu, c'est-à-dire celui du 1er trimestre 2022 et qui est égal à 120.73

Le loyer devra être révisé tous les ans à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'Insee.

L'indice de référence est le dernier paru à la date de révision. L'indice de base est le suivant : 120.73

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024 Date de reception de l'AR: 29/05/2024 081-200066553-D_2024_083-DE A G E D I



B-CHARGES

La provision mensuelle pour les charges liées au local loué est fixée à 100 € (Cent euros) TTC.

Elle comprend les dépenses suivantes :

- Electricité : abonnement, consommation, redevances
- Eau

Les charges pour l'eau sont calculées au prorata des surfaces occupées soit 30,72 m2 / 400.86 m2= 7,66 %

La facturation de cette charge sera effectuée une fois par an après relevé du compteur.

Les charges pour l'électricité sont calculées à partir du relevé du compteur général n° PDL 23299276288315 auquel on aura soustrait les deux relevés des compteurs divisionnaires dénommés compteur « infirmières » et compteur « médecins rez de chaussée ». Et au prorata de la superficie du cabinet, soit 30,72 m2 / 113 m2 = 27 %

La facturation mensuelle de la charge électricité sera intégrée à la facturation du loyer.

Un réajustement, en plus ou en moins, sera effectué en début d'année suivante, après relevé des compteurs.

Le preneur recevra un titre dont il devra s'acquitter auprès de la trésorerie de CASTRES (RIB joint ANNEXE 3).

En ce qui concerne les parties communes visées au 1-c du présent contrat : espaces de circulation (couloirs et hall d'accueil qui sont à la libre utilisation des usagers des locaux), sanitaires publics à la libre utilisation de la patientèle, le bailleur assurera le ménage desdits espaces et prendra en charge les dépenses relatives aux consommables (liquide lave main et papier hygiénique).

Toutefois les locataires veilleront à ce que ces espaces conservent une destination et un usage conformes aux règles élémentaires de vie en société.

Chacun est tenu au respect des parties communes et à l'absence de nuisances vis-àvis des autres professionnels occupant l'immeuble et de la patientèle.

A cet égard il est rappelé que le tabagisme est proscrit dans les locaux et que l'accès est interdit aux animaux sauf chiens d'assistance.

Les ordures ménagères devront être rassemblées la veille des jours de collecte dans le local dédié. Dans le cadre des missions d'entretien ménager des locaux à charge du bailleur, les bacs collectifs des ordures ménagères seront apportés au point de ramassage.

En ce qui concerne les DASRI : Déchets d'Activités de Soins à Risque Infectieux chaque professionnel doit gérer directement sa collecte ou mutualiser ce service.

Les déchets DASRI devront être rassemblés quotidiennement dans le local dédié à cet effet.

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024 Date de reception de l'AR: 29/05/2024 081-200066553-D_2024_083-DE

AGEDI

W 4

C- DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE verse au bailleur un dépôt de garantie d'un montant de 100.00 € (cent euros).

En aucun cas, cette somme ne sera productive d'intérêts au profit du LOCATAIRE.

6- OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE PRENEUR

A- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage :

- à remettre au LOCATAIRE un local décent en bon état d'usage et de réparation.
- à assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des lieux loués et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle;

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer dans le cas où, sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fournitures d'électricité, eau, téléphone, etc...y compris en cas de coupures, baisses de tensions sur le réseau, dues notamment à des travaux ou des nécessaires économies d'énergie dans un contexte de force majeure.

Si pendant la durée du bail la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur pourra, suivant les circonstances, demander une diminution du prix ou la résiliation du bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

B-OBLIGATIONS DU LOCATAIRE - PRENEUR

Le LOCATAIRE s'oblige:

- A prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni élever contre lui aucune réclamation pour quelque cause que ce soit. Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter l'immeuble loué ou ses équipements, le sol ou le sous-sol.

Il les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et les rendra en bon état de réparations locatives en fin de bail.

- A respecter la destination des locaux loués ;
- A payer le loyer et les charges aux termes convenus soit cinq jours après la réception de l'avis à payer.
- A user paisiblement des locaux loués suivant leur destination prévue au contrat :
- A garnir et exploiter les lieux conformément à leur destination;
- A ne pas céder ou sous-louer les locaux loués sans l'accord écrit et préalable du BAILLEUR :

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024 Date de reception de l'AR: 29/05/2024 081-200066553-D_2024_083-DE A G E D I

W men

- A répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, faute du bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le local;
- A ne pas tenir pour responsable le bailleur de vols ou détériorations qui pourraient être commis dans les locaux loués et en conséquence à ne réclamer aucune indemnité, ni dommages et intérêts ni aucune diminution de loyers à ce titre ;
- A ne réclamer aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage;
- A prendre à sa charge l'entretien courant du local et de ses équipements et à réaliser les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies au décret no 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- A laisser exécuter dans les lieux loués les éventuels travaux d'amélioration, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; le LOCATAIRE s'engage à renoncer à tout recours en cas de baisse de son activité liée aux travaux sus nommés;
- A ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR; il ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur;
- A s'assurer contre les risques incendie, foudre, dégâts des eaux, explosions, vols, bris de glace et tous risques locatifs liés à sa profession et les recours des tiers et voisins auprès d'une compagnie notoirement solvable, de même que son mobilier et son matériel, et à en justifier lors de la remise des clés puis chaque année;
- A faire 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. Il fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés notamment par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles;
- A veiller à ce que les parties communes et/ou mutualisées soient utilisées selon leur destination et ne soient pas dégradées;
- A informer le bailleur de toute anomalie ou dégradation ;
- A prendre connaissance des consignes générales de sécurité (emplacements des moyens d'extinction et des itinéraires d'évacuation et de secours) et à les respecter;
- A payer les contributions personnelles, mobilières, locatives et autres de toute nature auxquelles les locataires sont assujettis. Il devra satisfaire à toutes charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet;

A laisser visiter les locaux dans le cas où le bailleur désirerait vendre les locaux présentement loués par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire, deux heures par semaine, à convenir d'un commun accord :

Le bailleur aura le droit de faire visiter les lieux loués par son architecte et d'y faire pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers, à charge pour lui de prévenir au préalable le preneur.

Les lieux loués pourront être également visités dans les mêmes conditions, en cas de congé du preneur.

- A recueillir l'accord préalable du bailleur avant d'apposer aux frais du locataire toutes plaques sur la façade extérieur du bâtiment, les dites plaques ne devant en aucun cas déborder des lieux loués, le locataire faisant son affaire de la conformité desdites plaques aux lois et règlements en vigueur y compris déontologiques;
- A s'assurer de la fermeture des portes et des fenêtres lorsqu'il quitte les locaux à la fin de la journée ;
- A désigner au sein de la maison pluridisciplinaire, d'un commun accord entre les occupants professionnels médicaux et paramédicaux, un Référent Unique de Sécurité (RUS), obligatoire dans le cadre d'un Etablissement Recevant Public (ERP) (cf. code du travail et code de la construction et de l'habitation.

7- AVENANTS

Des dispositions concernant le présent contrat peuvent être modifiées par simple avenant à la condition d'un accord préalable entre les deux parties.

8- CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions ci-dessus fixées, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur deux mois après envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception contenant simple mise en demeure de payer ou d'exécuter avec déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et restée sans effet, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité judiciaire, et dans ce cas si le preneur refusait de quitter les lieux, son expulsion aurait lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judicaire de CASTRES, exécutoire par provision et non susceptible d'appél.

9- CONGES

A- Congé délivré par le BAILLEUR

DV

المحا

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

Le bailleur pourra procéder à la résiliation anticipée du bail dans les cas prévus au présent contrat : résiliation de plein droit, résiliation judiciaire.

Résiliation anticipée :

B- Congé délivré par le LOCATAIRE

Le LOCATAIRE pourra, à tout moment, notifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire d'huissier, son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Il est toutefois expressément convenu entre les parties que le preneur s'engage à demeurer dans les lieux pendant un délai de 6 années minimum à compter de l'entrée en jouissance et qu'il ne pourra donc user de la faculté de résiliation qu'au terme de ce délai de 6 ans sauf cas de force majeure ou accord entre les deux parties.

10- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, le BAILLEUR élit domicile à l'adresse du siège de la Collectivité.

Le LOCATAIRE déclare avoir son siège d'activité à l'adresse citée sur ce contrat.

11- ANNEXES

Les annexes remises avec le présent bail numérotées de 1 à 5 et dont la liste figure ci-après font partie intégrante du présent contrat.

Le Bailleur :

P/ La Communauté de Communes des Monts de Lacaune et Montagnes du Haut Languedoc

Monsieur Daniel VIDAL

Lu et approuvé, Bon pour accord - mention manuscrite

Signature

he et approuvé, Bon pour

8

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024 Date de reception de l'AR: 29/05/2024 081-200066553-D_2024_083-DE

AGEDI

- itagne

Le Locataire Lu et approuvé, Bon pour accord – mention manuscrite Signature

to er apper or par accord

Dr marc eric NOEL
MSP

20 rue de la liberté
81230 Lacaune
tel 0563378000
rpps: 10002167905
numero adeli: 811012160
mail:marc eric noel@orange.fr

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1: Plan du bâtiment, des surfaces et des locaux loués

ANNEXE 2 : Etat des lieux contradictoire entre les parties

ANNEXE 3: RIB

W