

Publié le 15/02/2024



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

**Délibération n° DEL2024\_003**

**OBJET : Modification du bail de location avec les professionnels de santé du PSLA Marguerite Lainé de Vaudumont à Valognes**

### Exposé

Par délibération n° 2018-075 en date du 24 mai 2018, le Conseil communautaire a validé le montant du loyer, hors charges, à hauteur de 8,70 €/m<sup>2</sup> et a approuvé le protocole d'accord annexé indiquant que le prix du loyer est révisable au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction d'une évolution indiciaire.

Par délibération du 06 avril 2021, le Conseil communautaire a validé la fixation des tarifs mensuels des loyers à 8,70 € TTC le m<sup>2</sup> et des charges à 4,00 € TTC.

Au regard de l'arrivée de nouveaux professionnels de santé dans le cadre de l'aménagement des locaux du 2<sup>ème</sup> étage, il convient de régulariser la situation en validant le contrat de bail liant la collectivité aux professionnels de santé.

Par ailleurs, dans le cadre des échanges réguliers entre la collectivité et les professionnels de santé, il convient de modifier l'indice d'évolution des loyers. En effet, l'indice appliqué jusqu'à maintenant est celui de l'indice de la construction (ICC) qui a rencontré, depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, une hausse annuelle de +6,86% et, au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, de + 8,01%, soit au total +14,87% en deux ans.

Conscient des enjeux autour de l'attractivité et désireux de s'inscrire dans un partenariat de développement avec les professionnels de santé, il est proposé de modifier certains points du bail à la location et de remplacer le protocole d'accord annexé à la délibération du 24 mai 2018 par ce nouveau bail joint à la présente délibération.

Les modifications apportées au protocole et reprises dans le nouveau projet de contrat de bail portent sur :

- la révision de l'indice d'évolution des tarifs en retenant celui de l'indice des activités tertiaires (ILAT) et en mettant en place un plafonnement annuel pour la variation du taux à 4%,
- le montant mensuel du coût du loyer en fixant celui-ci à 8,70 €/ m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2024, soit le montant arrêté en avril 2021 et avec une évolution à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025,
- la précision des modalités de calcul des provisions pour charges ainsi que de leur clé de répartition selon leur nature.

Pour les baux en vigueur, la prise en compte de ces modifications fera l'objet de la signature d'un avenant annexé à la présente délibération.

### **Délibération**

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

**Vu** la délibération n° 2018-075 du 24 mai 2018 approuvant le protocole d'accord pour la location du PSLA,

**Vu** la délibération n° DEL2021\_040 du 6 avril 2021 fixant les tarifs de location du PSLA,

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 165 - Contre : 0 - Abstentions : 14) pour :

- **Approuver** le nouveau bail de location avec les professionnels de santé du PSLA Marguerite Lainé de Vaudumont à Valognes en remplacement du protocole d'accord arrêté le 24 mai 2018,
- **Approuver** le projet d'avenant des baux actuels, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2024, qui fixe le tarif de référence mensuel à 8,70 €/m<sup>2</sup> et modifie l'indice de révision en retenant l'ILAT avec un plafonnement annuel de la variation à 4 %,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer les baux professionnels et les avenants aux baux actuels avec chaque professionnel de santé intégrant le Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire de Valognes et d'encaisser les recettes correspondantes ainsi que d'engager les dépenses s'y afférant – budget principal (N°01) – service gestionnaire : 20001701 – Service utilisateur : 20001701,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :

Bail location PSLA Valognes

Avenant Bail PSLA Valognes

8 FÉVRIER 2024

Date d'envoi de la convocation : le 26/01/2024

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 161

Nombre de votants : 176

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance** : Hubert LEMONNIER

L'an deux mille vingt quatre, le jeudi 8 février, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

**Etaient présents :**

AMBROIS Anne (à partir de 19h06), AMIOT André, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian (jusqu'à 20h02), BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Noureddine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BRISSET Franck, BROQUAIRE Guy, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, LAFFONT Christine suppléante de CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien (à partir de 19h10), FAUDEMÉR Christian, FIDELIN Benoît (à partir de 18h22), FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno (à partir de 18h24), GANCEL Daniel, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GODAN Dominique, GOSSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HARDY René, HAYÉ Laurent, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LELONG Gilles, DOUASBIN Corinne suppléante de LELOUEY Dominique, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEONARD Christine (jusqu'à 20h33), LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard (jusqu'à 18h40), MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIC Anna, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-

Marie, ROCQUES Jean-Marie, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMON François, SIMONIN Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnes, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas.

**Ont donné procurations**

AMIOT Florence à PLAINEAU Nadège  
ARRIVÉ Benoît à CATHERINE Arnaud,  
BERNARD Christian à BERHAULT Bernard (à partir de 20h02)  
BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne  
DUBOST Nathalie à MAHIER Manuela,  
FAGNEN Sébastien à DUVAL Karine (jusqu'à 19h10)  
GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie,  
GENTILE Catherine à VASSAL Emmanuel  
GERVAISE Thierry à LE CLECH Philippe,  
HAMON-BARBÉ Françoise à MAGHE Jean-Michel  
HEBERT Dominique à BOUSSELMAME Noureddine,  
LEJEUNE Pierre-François à LE POITTEVIN Lydie  
LEMOIGNE Sophie à HULIN Bertrand  
LEONARD Christine à SOLIER Luc (à partir de 20h33)  
MABIRE Edouard à LEFRANC Bertrand (à partir de 18h40)  
MARTIN Patrice à LELONG Gilles (à partir de 18h33)  
PIQUOT Jean-Louis à VILLETTE Gilbert  
RODRIGUEZ Fabrice à MOUCHEL Jacky  
RON SIN Chantal à SIMONIN Philippe,

**Absents/Excusés :**

BALDACCI Nathalie,  
BARBÉ Stéphane  
BROQUET Patrick,  
COLLAS Hubert,  
DESTRES Henri,  
FALAIZE Marie-Hélène,  
GIOT Gilbert,  
GROULT André,  
LEJAMTEL Ralph,  
LE PETIT Philippe,  
MARGUERIE Jacques  
VIVIER Sylvain



Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 050-200067205-20240215-DEL2024\_003-DE



## **PÔLE de SANTÉ LIBÉRAL et AMBULATOIRE de VALOGNES**

### **BAIL PROFESSIONNEL**

#### **ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S**

La Communauté d'Agglomération du Cotentin dont le siège est situé 8, rue des Vindits 50130 à Cherbourg-en-Cotentin, représentée par Monsieur David MARGUERITTE, en sa qualité de Président, en vertu de la décision du Président P128\_2021 en date du 6 mai 2021.

Dénommée ci-après « *le bailleur* »,  
D'une part,

#### **ET**

La [REDACTED] (Madame /Monsieur indiquer le nom), [REDACTED], (profession) domiciliées Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire – 42, rue de Poterie – 50700 VALOGNES,

Dénommées ci-dessous « *le locataire* »  
D'autre part.

#### **IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

##### **Article 1 – Désignation**

La Communauté d'Agglomération du Cotentin donne à bail professionnel, dans les conditions prévues par l'article 57 A de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et par le présent contrat, à la [REDACTED] qui acceptent les biens désignés ci-dessous :

[REDACTED]  
au sein du Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire  
sis 42, rue de Poterie à VALOGNES.

**L'espace privé de consultation n° [REDACTED]** est d'une surface de [REDACTED] destiné à l'exercice de son activité.

L'ensemble loué est d'une superficie pondérée de [REDACTED], comprenant la surface privative, des espaces communs, ainsi qu'une part des espaces mutualisés : salle de réunion, local DASRI, local poubelle.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin met également à disposition des professionnels de santé du Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire des biens meubles listés en annexe n° 2.

Les plans présentant ces espaces sont joints en annexe 1. Le locataire déclare connaître parfaitement les lieux au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués, et pour les avoir vus et visités.

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

## **Article 2 – Destination**

Les locaux sont loués pour un usage exclusivement professionnel.

Le locataire déclare vouloir exercer l'activité de [REDACTED]. Il s'engage à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation pour exercer régulièrement cette activité dans les locaux loués.

Les locaux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le locataire ne pourra affecter les lieux loués, en tout ou partie, à un autre usage, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, fût-ce à titre temporaire ou momentané.

## **Article 3 – Durée du bail**

Le présent bail est conclu pour une durée de 6 ans commençant à courir le [REDACTED] pour se terminer le [REDACTED].

A l'issue de cette période, le bail sera reconduit tacitement pour une durée de six ans, sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties dans les formes prévues à l'article 13 du présent contrat.

## **Article 4 – Etat des lieux**

Le locataire s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les parties, ou un tiers mandaté par eux, lors de l'entrée en jouissance des lieux, et annexé aux présentes ou à défaut conservé par chacune des parties.

A défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagé par moitié entre le bailleur et le locataire.

Un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions lors de l'expiration du présent bail.

Il sera d'abord procédé un état des lieux préalable au plus tard un mois avant l'expiration du présent bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au locataire, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du locataire à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le locataire devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis. S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au locataire.

Si le locataire manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le locataire.

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le locataire s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

## **Article 5 – Loyer**

### **Article 5.1 – Montant du loyer**

Conformément à la délibération n° \_\_\_\_\_ du 8 février 2024, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable mensuellement à terme échu, au prorata temporis.

#### **Calcul du loyer :**

Le loyer appliqué à la signature du bail est celui de l'année n calculé à partir du prix mensuel au m<sup>2</sup> de 8,70 €/m<sup>2</sup> en 2024 actualisé selon la formule suivante :

$$C_n = C_o \times (1 + (i \times n - 1 - i_o) / i_o)$$

$$C_n = \text{Coût mensuel au m}^2 \text{ en } n$$

$$C_o = \text{Coût mensuel au m}^2 \text{ en } o \text{ soit } 8,70 \text{ €/m}^2$$

n = année d'application du coût mensuel

o = année de référence, soit le 1er janvier 2024

i = Indice des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques au troisième trimestre de l'année civile

io = Indice de référence correspondant à l'indice des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques au troisième trimestre 2023, soit 132,15.

En application de la surface fixée à l'article 1 du présent bail, le montant du loyer à la signature est de \_\_\_\_\_.

## **Article 5.2 – Révision légale du loyer**

La révision du loyer interviendra au 1er janvier de chaque année civile en fonction de l'évolution de l'indice des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de référence choisi est le dernier indice publié à la date d'effet du présent avenant à savoir le troisième trimestre 2023.

Ainsi le loyer sera révisé chaque année au 1er janvier selon la formule ci-dessous:

$$L_n = L_{n-1} \times (i_{n-1} / i_{n-2})$$

L = Loyer annuel

n = année d'application du nouveau loyer

i = Indice des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques au troisième trimestre de l'année civile

Un plafonnement est mis en place avec un pourcentage de hausse annuelle maximum de 4%.

## **Article 6 - Dépôt de garantie**

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

## **Article 7 - Charges**

### **Article 7.1 - Paiement des charges provisionnelles**

Le locataire s'oblige à rembourser au bailleur en sus du loyer, les charges listées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Ces charges comprennent ainsi notamment l'électricité, l'eau et l'assainissement, le ménage des espaces communs, les espaces verts, les contrôles périodiques, l'entretien courant, l'assurance du propriétaire et autres frais divers.

Les charges sont réparties de la manière suivante :

- Charges fluides : répartition par rapport à la surface pondérée louée
- Charges d'entretien et de maintenance : répartition par rapport au nombre de cabinets loués

Le montant de la provision est calculé chaque année sur la base des dépenses constatées l'année n-1.

Ainsi le montant retenu pour provision de charges est de                      mensuellement pour le présent bail.

Le locataire acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet (Internet, téléphonie...).



## **Article 7.2 - Régularisation des charges**

En début d'année N+1, une régularisation des charges sera effectuée, soit en faveur du locataire, soit en faveur du bailleur.

Cette régularisation correspond à l'ajustement entre le montant des charges provisionnelles versées et le montant des charges réellement constatées sur une année.

Un mois avant de procéder à la régularisation des charges, le bailleur a l'obligation d'adresser au locataire :

- un décompte par nature de charges ;
- le mode de répartition entre les locataires ;

Si la provision est supérieure au montant réel des charges locatives, le bailleur remboursera au locataire le trop-perçu. Si elle est insuffisante, le bailleur réclamera le complément au locataire et éventuellement, réajustera le montant des charges provisionnelles.

Cette régularisation s'appliquera également aux locataires dont le bail aurait cessé au cours de l'année n que ce soit par l'arrivée de son terme ou à la suite d'une résiliation au prorata des sommes versées.

## **Article 8 - Impôts et taxes**

Le locataire devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

## **Article 9 - Entretien, réparations et travaux**

Le locataire devra, pendant tout le cours du bail, entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, à l'exclusion des grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui sont à la charge du bailleur.

Le cas échéant, le locataire supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de ses préposés.

Le locataire devra signaler immédiatement au bailleur toute atteinte qui pourrait être portée à l'immeuble et toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

Le locataire pourra faire dans le bien loué, à ses frais, tous travaux, aménagements ou installations conformément à sa destination. Toutefois, aucune modification des locaux et des équipements ne pourra être engagée par le locataire sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Ces travaux, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le locataire en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du bailleur à l'expiration du présent bail. A moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le locataire souffrira que le propriétaire fasse, pendant le cours du bail, dans les locaux loués, dans les conditions prévues à l'article 1724 du Code civil, tous travaux qui pourraient devenir nécessaires.

Sauf en cas d'urgence et afin de gêner le moins possible l'exploitation du locataire, ces travaux seront réalisés à des périodes choisies d'un commun accord entre les parties. A défaut d'entente amiable sur les dates de réalisation et dans l'intérêt général, les travaux seraient réalisés aux périodes choisies par le bailleur.

### **Article 10 - Assurances**

Le locataire souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, un contrat garantissant au minimum les risques locatifs et les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers, du bailleur ou des autres locataires pour les surfaces pondérées des locaux loués, ainsi que pour leur contenu.

Le locataire devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et remettre chaque année une attestation d'assurance à la date anniversaire du bail au bailleur sans qu'il en soit fait la demande.

Spécialement, le locataire devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le locataire entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le locataire serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le locataire s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du locataire, celui-ci sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire des locaux mentionnés à l'article 1.

### **Article 11 - Destruction des locaux loués**

Si les locaux, objets du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux n'étaient pas détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

### **Article 12 - Cession et sous-location**

Le locataire pourra céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, avec le consentement préalable et par écrit du bailleur, **sous peine de nullité des**

**cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.**

### **Article 13 - Congés**

#### **Article 13.1 - Congé donné par le bailleur**

Dans le cas où le bailleur ne souhaiterait pas poursuivre le contrat de bail, il devra donner congé au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, au plus tard six mois avant son expiration.

#### **Article 13.2 - Congé donné par le locataire**

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

### **Article 14 - Restitution des locaux loués**

Le locataire rendra toutes les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clés, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le locataire le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le locataire devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge et du paiement de tous les termes de son loyer et des charges qui lui incombent.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état tel que précisé à l'article 5.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50,00 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

### **Article 15 - Sort des travaux et embellissements**

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

### **Article 16 - Solidarité des locataires**

En cas de pluralité de locataires du présent bail, il y aura solidarité entre eux dans les droits et obligations résultant respectivement, à leur profit ou à leur encontre, des stipulations du présent acte.

## **Article 17 - Clause résolutoire**

Le locataire aura la faculté de résilier à tout moment le présent bail moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur.

En cas d'inexécution, totale ou partielle, par le locataire de l'une ou l'autre de ses obligations contractuelles, notamment à défaut de paiement des loyers à leurs échéances, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent bail un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au locataire ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation resté sans effets. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au locataire pour régulariser la situation.

Si le locataire refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire territorialement compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

## **Article 18 - Etat des risques et pollutions**

### **Article 18.1 - État des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé. Cet état comprend notamment :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

### **Article 18.2 - Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la Santé Publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'Environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018, dont une copie par extrait demeure jointe et annexée.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **Article 18.3 - Absence de sinistres avec indemnisation**

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances.

### **Article 19 - Établissement recevant du public – Information**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

| Seuil d'accueil de l'ERP                                                                                                                                                                                                                                                                      | Catégorie                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Plus de 1 500 personnes<br>de 701 à 1 500 personnes<br>de 301 à 700 personnes<br>Moins de 300 personnes (sauf 5 <sup>ème</sup> catégorie)                                                                                                                                                     | 1 <sup>ère</sup> 2 <sup>ème</sup> 3 <sup>ème</sup> 4 <sup>ème</sup> |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement.<br>Dans cette catégorie :<br>- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,<br>- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5 <sup>ème</sup>                                                    |

Le bailleur déclare et garantit que le bien est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local professionnel, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

### **Article 20 - Solidarité et indivisibilité**

Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

Notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu, de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

## **Article 21 - Mention sur la protection des données personnelles**

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2019 et applicable dès le 25 mai 2018 (R.G.P.D.), vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données ou encore de limitation de traitement. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Vous pouvez, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer vos droits en adressant un courrier par voie postale : Commune de Cherbourg-en-Cotentin - Délégué à la Protection des données - 10, place Napoléon - 50100 Cherbourg-en-Cotentin ou en envoyant un mail à [dpd@cherbourg.fr](mailto:dpd@cherbourg.fr).

Également, pour toute information complémentaire ou réclamation, vous pouvez contacter la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.) sur [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr).

## **Article 22 - Contentieux**

En cas de litige survenant dans l'application des dispositions de la convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable avant de saisir la juridiction compétente (Tribunal Judiciaire de Cherbourg-en-Cotentin).

## **Article 23 - Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en son siège social ou lieu de résidence sus-indiqué.

Fait à Valognes, en deux exemplaires originaux, le [REDACTED].

Le Président  
de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Les professionnels de santé,

**David MARGUERITTE**

**Pièces jointes :**

- **Annexe 1 : plans des locaux,**
- **Annexe 2 : liste du mobilier mis à disposition par la Communauté  
d'Agglomération du Cotentin,**
- **Annexe 3 : état des lieux,**
- **Annexe 4 : état des risques majeurs et pollutions.**





Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 050-200067205-20240215-DEL2024\_003-DE



## **Pôle Santé Libéral et Ambulatoire Marguerite Laisné de Vaudumont à Valognes**

### **Avenant n° 1 BAIL PROFESSIONNEL**

#### **ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S**

La Communauté d'Agglomération du Cotentin dont le siège est situé 8, rue des Vindits 50130 à Cherbourg-en-Cotentin, représentée par Monsieur David MARGUERITTE, en sa qualité de Président, en vertu de la décision du Président P128\_2021 en date du 6 mai 2021.

Dénommée ci-après « le bailleur »,

D'une part,

ET

**Madame, Monsieur X, domicilié.e à XXX,**

Dénoté ci-dessous « le locataire »

D'autre part.

#### **Préambule**

En date du [REDACTED], un bail professionnel a été signé entre le bailleur et le locataire avec prise d'effet le [REDACTED], relatif aux locaux [REDACTED] (description des locaux) [REDACTED] situés [REDACTED]

Le bailleur et le locataire se sont rapprochés afin de modifier le bail professionnel selon les termes et conditions énoncées dans le présent avenant qui prendra effet au 1er janvier 2024.

Le présent avenant constitue la première modification au bail initial qui intègre les modifications ci-dessous énoncées de manière indivisible.

## IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

### Article 1 : Objet de l'avenant

Cet avenant a pour objet de modifier l'article « 5 – Loyer » et l'article « 7 – Charges », plus précisément les articles:

- 5.1 « Montant du loyer » ;
- 5.2 « Révision légale du loyer »
- 7.1 : « Paiement des charges provisionnelles »

Toutes les dispositions du contrat [REDACTED] non modifiées demeurent inchangées et restent en vigueur.

### Article 2 : Loyer

La nouvelle rédaction des articles 5.1 et 5.2 est la suivante :

#### Article 5.1 – Montant du loyer

Conformément à la délibération n° [REDACTED] du 8 février 2024, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable mensuellement à terme échu, au prorata temporis.

#### Calcul du loyer :

Le loyer appliqué à la signature du bail est celui de l'année n calculé à partir du prix mensuel au m<sup>2</sup> de 8,70 €/m<sup>2</sup> en 2024 actualisé selon la formule suivante :

$$C_n = C_o \times (1 + (i \times n - 1 - i_o) / i_o)$$

$$C_n = \text{Coût mensuel au m}^2 \text{ en } n$$

$$C_o = \text{Coût mensuel au m}^2 \text{ en } o \text{ soit } 8,70 \text{ €/m}^2$$

n = année d'application du coût mensuel

o = année de référence, soit le 1er janvier 2024

i = Indice des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques au troisième trimestre de l'année civile

io = Indice de référence correspondant à l'indice des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques au troisième trimestre 2023, soit 132,15.

En application de la surface fixée à l'article 1 du présent bail, le montant du loyer à la signature est de [REDACTED].

## Article 5.2 – Révision légale du loyer

La révision du loyer interviendra au 1er janvier de chaque année civile en fonction de l'évolution de l'indice des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de référence choisi est le dernier indice publié à la date d'effet du présent avenant à savoir le troisième trimestre 2023.

Ainsi le loyer sera révisé chaque année au 1er janvier selon la formule ci-dessous:

$$L_n = L_{n-1} \times (i_{n-1} / i_{n-2})$$

L = Loyer annuel

n = année d'application du nouveau loyer

i = Indice des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques au troisième trimestre de l'année civile

Un plafonnement est mis en place avec un pourcentage de hausse annuelle maximum de 4%.

## Article 3 : Charges

La nouvelle rédaction de l'article 7.1 est la suivante :

### Article 7.1 - Paiement des charges provisionnelles

Le locataire s'oblige à rembourser au bailleur en sus du loyer, les charges listées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Ces charges comprennent ainsi notamment l'électricité, l'eau et l'assainissement, le ménage des espaces communs, les espaces verts, les contrôles périodiques, l'entretien courant, l'assurance du propriétaire et autres frais divers.

Les charges sont réparties de la manière suivante :

- Charges fluides : répartition par rapport à la surface pondérée louée
- Charges d'entretien et de maintenance : répartition par rapport au nombre de cabinets loués.

Le montant de la provision est calculé chaque année sur la base des dépenses constatées l'année n-1.

Ainsi le montant retenu pour provision de charges est de [REDACTED] mensuellement pour le présent bail.

Le locataire acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet (Internet, téléphonie...).

Le présent avenant est et demeurera annexé au contrat de bail.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 050-200067205-20240215-DEL2024\_003-DE



Fait à \_\_\_\_\_, en deux exemplaires originaux, le \_\_\_\_\_.

Pour la communauté d'agglomération  
du Cotentin, et par délégation

Pour XXX

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_