



BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA COMMUNE D'USSEL

Représentée par Monsieur Christophe ARFEUILLERE, agissant es-qualités de Maire, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du conseil municipal n° DL2024XXXX,

**Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART**

ET :

Le «GCS – POLE DE SANTE DE HAUTE-CORREZE »,

Régi par les articles L. 6133-1 et suivants du Code de la santé publique, dont le siège est 20 rue du Général Anthony Prouzergue – 19200 USSEL, représenté par Monsieur Cyril MOESCH, agissant es-qualités d'Administrateur, dûment habilité à l'effet des présentes,

**Ci-après dénommé "LE LOCATAIRE"
D'AUTRE PART**

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles 1713 et suivants du Code Civil, au PRENEUR qui accepte, les biens ci-après désignés :

ARTICLE 1^{er} – DESIGNATION

Les biens, dont le descriptif figure en annexe 1, sont situés 20 rue du Général Anthony Prouzergue – 19200 USSEL, sur la parcelle cadastrée Section AV n° 282.

La superficie prise à bail ressort à :

- Pour les locaux : 1 185 m² ; et
- Pour les aménagements extérieurs : 2 708 m²,

suisant les plans annexés aux présentes, étant précisé que la contenance des locaux et des aménagements extérieurs indiquée est purement indicative et sans garantie du BAILLEUR, quelle que soit la différence entre celle-ci et celle réelle.

Tels que ces biens existent, sans exception, ni réserve, le PRENEUR déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de quatre-vingt-un trimestres entiers et consécutifs à compter du 01/01/2025 pour se terminer le 31/12/2035.

Le présent bail prendra donc fin à la date échue ci-avant arrêtée sans pouvoir se poursuivre. Seule une reconduction contractualisée pourra donner suite à nouveau bail dans de nouvelles conditions, alors à déterminer entre le BAILLEUR, la COMMUNE D'USSEL et le PRENEUR, LE GCS - POLE DE SANTE HAUTE-CORREZE, pour une durée à déterminer.

Les parties n'auront pas la possibilité de mettre un terme anticipé au bail avant le terme de celui-ci, sauf, en ce qui concerne le BAILLEUR, dans les cas expressément prévus à l'article 9 du présent bail.

Au terme du présent bail, le PRENEUR pourra, le cas échéant, se porter acquéreur des biens sus-désignés, dans les conditions à déterminer avec le BAILLEUR. Le prix d'achat devra comprendre *à minima* le prix du terrain communal sur lequel sont édifiés les locaux soumis à bail, tel qu'estimé par le Service des Domaines lors de la construction du bâtiment et annexé au présent contrat. Le prix d'achat devra également comprendre toutes les dépenses d'investissement et d'entretien courant non pris en compte dans le marché initial de construction et engagées par la commune pour le bon fonctionnement du bien désigné à l'article 1°.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement au fonctionnement d'une maison de santé ou d'un pôle de santé au sens donné à ces notions par les articles L. 6323-3 et L. 6323-4 du Code de la Santé Publique, à l'exclusion de toute autre activité.

A préciser que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes mais rentrant dans le champ de la prévention, promotion et éducation pour la santé, sont autorisés.

ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS

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

- Etat des lieux

Le PRENEUR prend les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

- Entretien et réparations

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien, conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code civil.

Toutes les autres réparations ou entretien incomberont au BAILLEUR, notamment les grosses réparations prévues aux articles 605 et 606 du Code civil ainsi que celles des articles 1755 et 1719 du Code civil. Le BAILLEUR est tenu aussi à une obligation de réparation lorsqu'elle devient nécessaire (art. 1720 du Code civil).

Aussi le propriétaire doit-il supporter :

Les réparations d'entretien ou de gros entretien de l'article 605 du Code civil.

Le PRENEUR souffrira et laissera faire, sans prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer toutes les réparations que le BAILLEUR serait amené à faire en vertu de l'alinéa précédent, la durée des travaux excédât-elle quarante jours.

Le PRENEUR devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des fermetures des locaux loués.

Le PRENEUR sera responsable de toutes les 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, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, dans les lieux loués ou autre partie de l'immeuble.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui seraient à sa charge.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices engendrés par son silence ou son retard.

- **Améliorations**

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation sur la durée du bail.

Ces travaux pourront avoir lieu après validation d'un maître d'œuvre, bureau d'études ou services techniques du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le PRENEUR, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au BAILLEUR de leur caractère obligatoire ; il en supportera la charge.

Ces travaux seront exécutés sous la surveillance d'un maître d'œuvre, bureau d'études ou services techniques du BAILLEUR dont les honoraires sont à la charge du PRENEUR.

La présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en l'état primitif en cas de travaux non autorisés.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés au bien loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

- **Constructions**

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve le droit de demander, tant au cours du bail qu'à son expiration, la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le PRENEUR sans son autorisation ; le non-exercice par le BAILLEUR de la faculté par lui réservée de demander la démolition de telles constructions pendant le cours du bail ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite des constructions édifiées par le PRENEUR, le BAILLEUR gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions à la fin du bail ou au départ du PRENEUR et aux frais de ce dernier.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un maître d'œuvre, bureau d'études ou services techniques du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Un avenant aux présentes précisera la date et les modalités d'accession des constructions nouvelles au profit du BAILLEUR.

- **Cession – Sous-location**

Le PRENEUR ne pourra céder ou transmettre sous quelque forme et à quelque titre que ce soit, son droit au présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR, à moins que ce ne soit à un successeur dans son activité et en restant dans tous les cas garant et répondant solidaire de son cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Le projet de cession ou de mutation devra être notifié au BAILLEUR un mois, au moins, à l'avance, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception contenant les nom et adresse du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation ; le BAILLEUR aura la faculté de s'opposer, pour juste motif, au projet de mutation.

Aussi bien en cas d'aliénation autorisée qu'en cas de cession du droit au bail avec les autres éléments corporels et incorporels du PRENEUR, le BAILLEUR sera obligatoirement appelé à l'acte de cession ou d'apport au moins quinze jours avant par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La cession ou l'apport devra être signifié au BAILLEUR conformément à l'article 1690 du Code civil, dix jours au moins avant l'expiration du délai d'opposition ; la signification devra contenir toute justification du respect des stipulations qui précèdent.

Le PRENEUR est autorisé à sous-louer, en tout ou partie, les lieux loués, avec l'agrément exprès, préalable du BAILLEUR.

- **Occupation – Jouissance**

Le PRENEUR devra jouir des lieux de façon raisonnable suivant leur destination.

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

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer des matières ou objets présentant des risques ou des inconvénients ni faire aucune décharge ou déballage dans l'entrée de l'immeuble.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

- Contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera les contributions personnelles le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il devra satisfaire à tous les règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il prendra en charge toutes les demandes d'ouverture de contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, à la fibre optique, à la maintenance de l'ascenseur, à la maintenance des installations thermiques de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, à la maintenance de la défense incendie interne au bâtiment et autres nécessaires à l'exercice de son activité et poursuivra tous autres contrats d'abonnement qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

- Assurances

Il revient au BAILLEUR de faire assurer l'immeuble donné en location contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux sans aucune exception, auprès d'une Compagnie notoirement solvable. Il devra s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

Le PRENEUR sera tenu de faire assurer lui aussi pour toute la durée du bail tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués. Il devra également s'assurer contre le vol, les bris de glace et vitre des locaux qu'il occupe.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le PRENEUR devra acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes aux dites polices. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués.

Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au BAILLEUR de ce chef.

Le PRENEUR s'engage à prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

- Responsabilité du bailleur

Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans les cas où il y aurait interruption de fournitures de gaz, eau, électricité, etc.

ARTICLE 5 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel calculé sur la base de 4,14 €uros par m² toutes taxes comprises.

La facturation de ce loyer commencera à courir au 1^{er} janvier 2025.

Tous les paiements, loyers et accessoires, se feront auprès de Monsieur le Trésorier d'Ussel, en sa qualité de comptable du BAILLEUR : Trésorerie d'Ussel – 3. Rue Albert Chavagnac – 19200 USSEL.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR mensuellement, le 1^{er} de chaque mois.

Il est expressément convenu que tous les locaux, qu'ils soient affectés ou non à une utilisation immédiate par un acteur du pôle de santé, entreront dans la base de calcul du loyer.

ARTICLE 6 – REVISION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer ne sera pas révisé sur la durée du bail.

ARTICLE 7 – CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

Dans l'hypothèse où la Commune serait assujettie à la Taxe Foncière, les modalités de versement d'une quote part par le GCS ne pourrait intervenir que si celle-ci était également autorisée et avalisée par l'autorité administrative compétente.

En pareil cas, ces modalités feront l'objet d'une négociation entre les parties matérialisée par un avenant qui sera annexé au présent bail.

ARTICLE 8 – PENALITES DE RETARD

En cas de non-paiement à leur échéance des sommes dues au titre des loyers par le PRENEUR, selon les clauses du présent bail, le montant de chaque échéance impayée sera à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter du 1^{er} mois du terme, majoré forfaitairement de 10 % à titre de dommages-intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

ARTICLE 9 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'inexécution d'une seule de ces clauses et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause, et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice. Dans cette hypothèse, comme en cas de résiliation pour une quelconque clause imputable au PRENEUR, ce dernier devra au BAILLEUR une somme correspondant à trois mois de loyer à titre de premiers dommages-intérêts.

Dans le cas où le preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande instance de la situation des biens.

ARTICLE 10 – DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- Qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail,
- Que les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail,
- Qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

ARTICLE 11 – PRÉVENTION DES RISQUES

Les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité.

En conséquence, un imprimé « État des risques » établi lors du bail initial et selon le modèle diffusé par le ministère de l'Environnement, et mentionnant les risques naturels ou technologiques ou les zones sismiques, dont font état les documents établis par le préfet en application de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, est annexé au présent contrat de bail.

Le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire, il n'a reçu aucune indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou des catastrophes technologiques affectant les locaux loués.

ARTICLE 12 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Est annexé au présent contrat le diagnostic de performance énergétique (DPE) du bâtiment établi lors du bail initial.

ARTICLE 13 – TERMITES

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour ledit immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR en constaterait la présence, il en fera la déclaration en mairie conformément à la loi 99-471 du 8 juin 1999 et du décret d'application 2000-613 du 3 juillet 2000.

En même temps, il informera le BAILLEUR de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en Mairie.

ARTICLE 14 – FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et droits des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Fait en deux exemplaires originaux.

A USSEL,
Le 1^{er} janvier 2025

Pour La Commune d'Ussel

Le Maire,
Vice-Président du Conseil Départemental
de La Corrèze,

Christophe ARFEUILLERE

Pour le GCS – Pôle de santé

Docteur Cyril MOESCH