



11 Place Lafayette
58290 Moulins-Engilbert

N° 2023 -BU-83

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

L'an deux mille vingt-trois, le Jeudi 20 Juillet, à dix-sept heures trente, le Bureau communautaire de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan, régulièrement convoqué, s'est réuni à la mairie de Charrin sous la Présidence de Serge CAILLOT.

Présents :

Serge CAILLOT, Jean-Christophe SAVE, Antoine-Audoine MAGGIAR, Annick BERTRAND, Didier BOURLON, Michel MARIE, Serge DUCREUZOT, Marie-Claire RANVIER, Pierre TISSIER-MARLOT, David BONGARD, Michel MULOT, Jean-Paul LAMBOURG

Absents excusés : Dominique STRIESKA

Étaient également présents : Maëlle GRANGEON, DGS.

Secrétaire de séance : Serge DUCREUZOT

Envoyé en préfecture le 03/08/2023

Reçu en préfecture le 03/08/2023

Publié le

ID : 058-200067882-20230720-2023_BU_83-DE



Nombre de membres :

- Afférents au bureau communautaire : 13
- Présents : 12
- Procurations : 0
- Qui ont pris part à la délibération : 12

Santé

Bail de la psychologue à la Maison de santé de Châtillon en Bazois N° 2023-BU-83

M. Jean-Paul LAMBOURG, conseiller communautaire en charge de la santé, explique qu'une psychologue expérimentée, Madame Elodie RIVIER, souhaite s'installer à compter du 1^{er} août 2023 dans le bureau numéro 6, une journée par semaine, en vue d'effectuer des consultations.

Le bureau est déjà occupé une fois par mois par la PMI, et peut donc se partager.

Le montant du loyer serait de 29.82 € HT, soit 35.78 € TTC par mois, pour une occupation à 20 %, avec une prise d'effet au 1^{er} août 2023.

Après en avoir délibéré, le bureau communautaire, à l'unanimité, autorise Monsieur le Président à signer le bail avec Mme Elodie RIVIER.

Le Secrétaire de Séance,
Serge DUCREUZOT.



Pour copie certifiée conforme,
Fait à Moulins-Engilbert,
Le 20 Juillet 2023

Le Président,
Serge CAILLOT.

BAIL DE LOCATION A TITRE PROFESSIONNEL

ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
BAZOIS LOIRE MORVAN

ET

Madame Elodie RIVIER, Psychologue,

Maison de Santé de Châtillon en Bazois

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
Le 21 juillet

Entre,

La Communauté de Communes Bazois Loire Morvan (CCBLM), 11, Place Lafayette, 58 290 MOULINS ENGILBERT, représentée par son Président, Monsieur Serge CAILLOT, autorisé par délibération du Bureau Communautaire en date du 21 juillet 2020,

Ci-après dénommé Le Bailleur, titulaire d'un bail emphytéotique d'une partie du bâtiment par le Conseil Départemental de la Nièvre, pour une durée de 99 ans,

D'une part,

Et,

Madame Élodie Rivier, née MAETZ le 04/10/1983 à Chatenay Malabry (92), SIRET 524 606 803 00038, domiciliée, 9 chemin des Merats 58270 Saint Benin D'Azy téléphone 06 29 87 36 87 courriel psychologue.rivier@gmail.com

Ci après dénommée le Locataire,

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : SITUATION

Le Bailleur, par ces présentes, donne à bail à loyer dans les conditions prévues le Code Civil, au sens du bail Civil de Droit Commun, au Locataire qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN LOUE :

Commune de Châtillon en Bazois
Maison de santé
1, bis Rue de la Picherotte
Section AC n°94-95- « La Picherotte »

-Un local de consultation, d'une surface de 15.00 m2, comprenant un lavabo,
Soit un total de 15.00 m2 de surface privative mise à disposition à titre onéreux

Ce local est dénommé, bureau numéro 6, suivant plan annexé.

En sus,

Ce bail donne droit par ailleurs à l'accès aux sanitaires, à la cafétéria collective à l'étage, et à la jouissance d'un parking.

Ce bail donne droit à la jouissance à titre onéreux du logement situé à l'étage pour les professionnels de santé remplaçants ou stagiaires, à condition de prévoir la réservation du logement suffisamment à l'avance. Lorsqu'il est libre, ce logement peut être utilisé pour les réunions ou des moments de convivialité entre les professionnels de santé, à leur convenance, à condition de ne causer aucune dégradation des lieux.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Article 2 : ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la Communauté de Communes du Bazois par bail emphytéotique du Conseil Général de la Nièvre, pour une durée de 99 ans, acte déposé en l'étude de Maître Rahma BOITEUX Notaire à POUQUES LES EAUX (Nièvre).

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail à loyer, dans les conditions prévues par le Code Civil, dans le cadre d'un bail de droit commun.

Article 3 : DUREE :

Le présent bail est consenti pour une durée de 3 an à compter du 1^{er} août 2023 pour se terminer le 31 juillet 2026. Il pourra faire l'objet d'une reconduction expresse.

Article 4 : DESTINATION :

La maison de santé, de manière générale, est réservée principalement aux activités suivantes :

*Médecine générale, accueil de petites urgences

*Service d'infirmière

*Soins dentaires

*Kinésithérapie

*Services de soins à domicile

*Services à caractère médico-social

Des activités d'accueil ponctuel de spécialités médicales ou paramédicales pourront être exercées.

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de consultation de l'activité de consultations de psychologie.

Le Locataire ne pourra exercer, dans les lieux loués, même à titre temporaire, aucune autre activité.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce type d'activité.

Article 5 : LOYER, AMPLITUDE D'OCCUPATION, ET DEPOT DE GARANTIE

L'amplitude d'occupation est la suivante : une journée par semaine, le mardi :

De ce fait, et compte tenu que le local pourra être loué ou mis à disposition à d'autres moments de la semaine à d'autres professionnels, le présent bail est consenti moyennant un loyer hors charges de 29.82 € HT, soit 35.78 € TTC par mois.

Le loyer sera payable sur présentation d'un titre de recettes émis par le Trésor Public.

Les charges, c'est-à-dire l'eau, le chauffage, l'électricité, l'entretien des locaux communs, les produits d'entretien et frais divers, seront facturés à l'issue de la période de la location, au réel et sur justificatifs, selon les modalités définies à l'article 7.4.

Il ne sera pas demandé de dépôt de garantie.

Ce montant sera réévalué selon l'indice des loyers des activités tertiaires, au 1^{er} juillet de chaque année.

Article 6 : ETAT DES LIEUX

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Article 7 : OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Le présent contrat est consenti sous les charges et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

7.1 : Conditions d'occupation :

a) Affectation des locaux :

L'immeuble, objet de la présente convention, est destiné aux activités définies à l'article 4 de la présente convention. Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur,

b) Jouissance des locaux :

Le locataire devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer son activité ci-dessus précitée et respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant, le cas échéant, l'exercice de l'activité, de façon à ce que le bailleur ne puisse, en aucune manière, être inquiété ou recherché à ce sujet.

7.2 : Travaux, embellissements, réparations :

En application des dispositions définies au décret du 26 août 1987 annexé au présent bail :

a) Travaux :

Le locataire pourra effectuer, dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installation (climatisation par exemple...) qui lui paraîtront nécessaires, sans pour autant affecter la structure de l'immeuble, après avoir obtenu préalablement l'accord écrit du bailleur (bureau d'études, architecte...), et à condition que ces travaux ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble.

b) Visite et surveillance des lieux :

Pendant toute la durée du bail, le locataire devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer de leur état, et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

c) Entretien-réparations :

Pendant la durée du bail, toutes dépenses d'entretien, et travaux de réparations courantes seront à la charge du locataire, les travaux de grosses réparations seront à la charge du bailleur, selon les règles en vigueur (décret du 26 août 1987).

Le locataire fera notamment son affaire de l'entretien courant, du ménage, et prendra à sa charge l'ensemble des charges courantes s'y rapportant, en particulier le paiement de l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, selon les modalités définies à l'article 5. Le bailleur prendra à sa charge l'entretien extérieur et les abords.

d) Changement de distribution :

Tous changements de distribution, démolition, percement des murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du bailleur et un avis autorisé (bureau d'étude, architecte...). Les travaux qui seraient ainsi autorisés seront effectués aux frais, risques et périls exclusifs du locataire.

e) Changements et embellissements :

Tous les travaux, embellissements, amélioration et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le locataire au cours du bail, deviendront propriété du bailleur à l'expiration de la présente location ou en cas de résiliation anticipée du présent contrat, sans rachat, ni même remboursement de ces dépenses.

Il est toutefois précisé que les équipements matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du locataire et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état après enlèvement.

7.3 : Garnissement, sous location, cession, nantissement :

a) Garnissement :

Les lieux devront être garnis en tout temps de matériel et mobilier correspondant à sa destination.

b) Sous-location :

La sous-location totale ou partielle des locaux est autorisée au profit des personnes pour une activité médicale, sous réserve d'une information préalable expresse et de l'accord écrit du bailleur.

c) Cession du droit de bail :

Le locataire ne pourra céder son droit de bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan.

7.4 Contributions-impôts et charges :

Le locataire acquittera ses contributions personnelles, cotisations, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales et administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où a été édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Le locataire contractera, et à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant le téléphone ou des charges individualisés et non solidaires du bâtiment... dont il paiera régulièrement les cotisations.

Le locataire se verra facturer chaque trimestre les charges correspondant à l'eau, l'électricité, le chauffage, le ménage des communs, et les produits d'entretien courants, sur la base de la surface occupée par rapport à l'ensemble des surfaces du bâtiment, soit 3.17 %, proratisé à 1/5ème, soit, sur la base des charges de la dernière année de référence (année 2022), et ceci à titre d'illustration et non contractuel :

Charges hors personnel : 125.50 € pour l'année

Charges personnel : 58.62 € pour l'année

7.5 Assurances :

Pendant toute la durée du bail, le locataire souscrira des polices d'assurances couvrant le locataire contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, explosions, calamités naturelles et recours de voisins susceptibles d'atteindre le bâtiment loué, ainsi que le matériel, et le mobilier. La garantie devra s'étendre aux dommages électriques, frais de déblaiement, démolition, et transport de décombres, frais de déplacement et de remplacement de tous objets mobiliers, honoraires d'expert, pertes indirectes.

Le locataire couvrira également à toute demande de la Communauté de Communes de la souscription des polices et de l'acquit régulier des primes. Il devra par ailleurs être stipulé dans les polices que les compagnies d'assurances pourront se prévaloir de déchéance pour retard

de paiement des primes, qu'un mois après la notification, par leurs soins, au bailleur de ce défaut de paiement. Le bailleur aura la faculté de se substituer au locataire défaillant pour effectuer ce paiement, mais le locataire devra alors le rembourser.

Article 8 : Résiliation de plein droit

En cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements définis dans les conditions du présent contrat, notamment à défaut de paiement des loyers à leur échéance, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par la Communauté de Communes du Bazois Loire Morvan de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'invalidité temporaire ou définitive de travail du preneur.

Si, un mois après le commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou, si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris, avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible dans le délai d'un mois, la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan pourra lui signifier la résiliation de plein droit.

Article 9 : Résiliation à l'initiative du preneur

Le preneur a l'entière liberté de résilié le bail pour convenances personnelles. Cependant, afin de permettre à la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan de rechercher un professionnel de santé dans de bonnes conditions, un préavis de 3 mois sera exigé.

Article 10 : Attribution de juridiction

Il est fait, pour le cas de besoin, attribution exclusivement de juridiction au Tribunal Administratif de Dijon.

Article 11 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les soussignés élisent domicile :

✓ **La Communauté de Communes Bazois Loire Morvan : 11, Place Lafayette 58 290 MOULINS ENGILBERT, contact opérationnel b.perrier@bazoisloiremorvan.fr, rédaction des baux, j.s.halliez@bazoisloiremorvan.fr , pôle finances a.falantin@bazoisloiremorvan.fr**

✓ **Elodie RIVIER : , 9 chemin des Merats 58270 Saint Benin D'Azy téléphone 06 29 87 36 87 courriel psychologue.rivier@gmail.com**



Fait à Moulins Engilbert, le 21 juillet 2023,

Signatures des parties

Pour Le BAILLEUR

Le Président,

Serge CAILLOT



Pour Le PRENEUR

Elodie RIVIER

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'E' and 'R'.