

BAIL PROFESSIONNEL MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE (MSP) DE SAINT NICOLAS DE LA GRAVE

Vu, pour être annexé
à la délibération du
Conseil Communautaire
en date du.....11/07/2018.....
A Castelsarrasin, le.....12/07/2018.....
Le Président



Conseil communautaire du 11 juillet 2018

Entre les soussignés :**1) Bailleur**

La Communauté de Communes Terres des Confluences, dont le siège social est à CASTELSARRASIN (82102), 2006 route de Moissac BP 50046 et représentée par son Président dûment habilité par délibération du -----, M. Bernard GARGUY.

Identifiée sous le numéro SIREN 200 066 322.

Dont la dénomination sera ci-après "le BAILLEUR",

D'une part,

Et

2) Preneur

La Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires (SISA) des halles de la Sère, représentée par le Docteur Stéphane SMAIL, gérant, habilité à cet effet par décision du

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 792 264 012 R C S Montauban

Dont la dénomination sera ci-après « LE PRENEUR »,

D'autre part

Vu les statuts de la communauté de communes en vigueur et plus particulièrement, sa compétence optionnelle - action sociale d'intérêt communautaire ;

Vu l'intérêt communautaire attaché à cette compétence à savoir « création et gestion de maisons de santé » ;

Vu l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé (ARS) quant à la construction d'une maison de santé à Saint Nicolas de la Grave ;

PRÉAMBULE

Dans le cadre de ses compétences statutaires en matière de création et de gestion de Maisons de santé, la communauté de communes Terres des Confluences réalise la construction d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) sur la commune de Saint Nicolas de la Grave, permettant d'accueillir des professionnels de santé et des partenaires sociaux et médico-sociaux.

Les objectifs de cet équipement sont multiples :

- Développer l'accès aux soins et assurer la continuité de soins de premier secours ;
- Améliorer la coordination et la concertation autour du projet de soins et du parcours du patient (collaboration pluridisciplinaire et inter-secteurs) ;
- Etendre le champ de l'exercice professionnel à la prévention et à l'éducation sanitaire ;
- Participer activement à la formation et à l'accueil des étudiants ;
- Développer l'attractivité du territoire pour de nouveaux professionnels ;
- Optimiser les conditions de travail des professionnels de santé déjà implantés.

Cette MSP est mise à la disposition du PRENEUR dans le respect de ces objectifs.

Le présent bail, conclu entre les parties, tient compte de cette situation particulière.

Ainsi, cette MSP est destinée à regrouper plusieurs professionnels des secteurs médical et paramédical, lesquels seront représentés à la Communauté de Communes Terres des Confluences par la SISA des Halles de la Sère.

Cette structure est autorisée, dans le cadre des présentes, à sous-louer différents locaux de la Maison de Santé Pluridisciplinaire à ces professionnels.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

ARTICLE 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les engagements des parties signataires concernant la future maison de santé pluridisciplinaire de Saint Nicolas de la Grave.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU BIEN

Une maison de santé pluridisciplinaire est située route de DOUZIL, au lieu-dit COUGET à Saint Nicolas de la Grave.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes : (à compléter)

Le bâtiment ayant une surface utile de 620,5 m² dont le détail et le plan sont ci-annexés.

Le PRENEUR déclare connaître les caractéristiques du bâtiment pour avoir été associé, par la communauté de communes, aux études préliminaires et avoir validé les différentes phases du projet.

Un règlement intérieur devra être établi par le PRENEUR afin de coordonner l'utilisation des lieux par l'ensemble des utilisateurs. Ce règlement intérieur devra, notamment, stipuler la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, précisant la quote-part afférente au lot occupé dans chacune des catégories de charges.

Ce règlement intérieur sera remis au bailleur au plus tard 1 mois après la prise d'effet du bail.

ARTICLE 3 : REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est soumis à l'article 57 A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 (créé par l'article 36 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989) et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code Civil.

Le bailleur déclare que les locaux loués obéissent à la législation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité des travailleurs conformément à l'article 1^{er}-2° du décret numéro 87-149 du 6 mars 1987.

ARTICLE 4 : DUREE

Le bail est consenti pour une durée de 15 ans, prenant effet le 1^{er}

ARTICLE 5 : RENOUVELLEMENT

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après, le contrat se renouvellera pour une durée de six ans et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement.

Dix-huit mois avant l'échéance du présent bail, les parties s'engagent à rediscuter les termes dudit renouvellement. Cela portera notamment sur les clauses relatives au prix du loyer et à sa révision.

ARTICLE 6 : RESILIATION ANTICIPEE

Résiliation par le PRENEUR –

Le PRENEUR aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment, sans avoir à donner de motif.

S'il use de cette faculté, il sera seulement tenu de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

Résiliation par le BAILLEUR –

Le bailleur, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura donc seulement que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation judiciaire, sauf le bénéfice des clauses de résiliation de plein droit (article 10) prévues ci-après.

En cas de disparition de la structure co-contractante à savoir la SISA des halles de la Sère, les professionnels de santé en place dans l'équipement seront prioritaires pour l'utilisation des locaux visés à l'article 8.

ARTICLE 7 : CONGE

Celle des parties qui voudra résilier le contrat devra donner congé à l'autre partie dans les conditions suivantes :

Forme du congé – Tout congé devra être notifié, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier.

Préavis – Le congé devra être notifié à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Effet du congé – En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le local se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

ARTICLE 8 : LOYER

8.1- Montant du loyer

Le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, qui l'accepte, un immeuble d'une surface utile de 620,50 m² et d'une surface de plancher de 657 m² dédié à l'exercice de l'activité médicale et paramédicale des professionnels et se ventilant de la manière suivante, conformément aux demandes des professionnels :

- Espaces communs de 127,20 m² ;
- Espaces dédiés aux médecins de 168,20 m² ;
- Espaces dédiées aux infirmières de 60,50 m² ;
- Espaces dédiés aux kinésithérapeutes de 129,6 m² ;
- Un local vacant à la signature de la présente convention de 40,3 m² ;
- Des distributions (couloirs,...) de 94.60 m² .

Le BAILLEUR déclare ne pas vouloir opter pour la taxe sur la valeur ajoutée sur les loyers.
Le loyer précisé ci-dessous s'entend donc toutes charges comprises.

Le montant de loyer inscrit dans le présent bail est un loyer global pour l'ensemble du bâtiment. Le PRENEUR fera son affaire de la répartition de ce loyer entre les différents professionnels de santé occupant la structure.

Le BAILLEUR s'engage à porter le coût du local vacant d'une superficie de 40,3 m² et de la part des espaces communs inhérente à ce local vacant, soit 24,2 m² jusqu'à sa location.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel et principal de 3 724,80€ pour l'ensemble de la superficie, étant entendu que la part inhérente au local vacant ne sera pas due par le PRENEUR pendant toute la durée de sa vacance.

Ce loyer mensuel et principal servira de base en tant que loyer initial pour la révision du prix à la date de renouvellement ou de reconduction tacite du bail.

A la signature du présent bail, le loyer mensuel sera donc de 3 337,80 €.

Des lors que la SISA aura trouvé un professionnel de santé pour le dernier local vacant, elle devra en informer le bailleur préalablement afin que celui-ci ajuste le loyer en conséquence.

8.2 - Paiement du loyer

Le loyer est, de convention expresse, stipulé payable trimestriellement à terme échu. La SISA se chargera de la répartition entre chaque profession, précisions étant faites :

- Qu'en cas de départ d'un ou de professionnel(s) de santé pris soit de manière individuelle soit en tant qu'associé exerçant, le PRENEUR devra en informer immédiatement le BAILLEUR par courrier. Le BAILLEUR ne supportera la quote-part du loyer affecté à ce ou ces professionnels qu'au-delà de 50% de vacance par catégorie professionnelle (médecin, infirmières, kinésithérapeutes). En-deçà, le PRENEUR devra assurer le paiement du loyer dû en attendant le renouvellement du ou des professionnel(s) concernés. Après un délai d'une année de vacance supérieure à 50%, le BAILLEUR aura la faculté de louer toute ou partie du ou des locaux vacants à un professionnel de santé répondant aux exigences liées à une maison de santé pluridisciplinaire, non membre de la SISA des halles de la Sère.
- Qu'en cas d'arrivée d'un nouveau professionnel de santé, le PRENEUR devra en informer préalablement par écrit le BAILLEUR afin que ce dernier puisse modifier, le cas échéant, le loyer en conséquence.

8.3- Révision du prix

En cas de renouvellement du présent bail professionnel à l'expiration de la durée visée à l'article 4, soit dans 15 ans à partir du, et ce, dans le cadre d'un nouveau contrat de bail, le loyer sera révisé en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice publié au 1^{ère} trimestre de l'année 2018.

La révision du loyer ne peut conduire à une augmentation ou une diminution supérieure, pour une année, à 15% du loyer payé au cours de l'année précédente.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de signature du renouvellement du contrat de bail.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le BAILLEUR déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu.

8.4- Quittances et reçus

Lorsque le PRENEUR en fera la demande, le BAILLEUR sera tenu de lui remettre une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le preneur effectuera un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer dû par le preneur ou de tout autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglés dans le délai requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure infructueuse, un intérêt de retard de 2% l'an.

ARTICLE 9 : CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne.

9.1 - Charges, prestations et taxes

Les charges et prestations seront réparties de la manière suivante :

1) Charges réglées par le BAILLEUR :

- Achat, installation et contrôles périodiques annuels des extincteurs,
- Mise en place du plan d'évacuation des locaux,
- Le contrôle périodique annuel des climatisations,
- Le contrôle périodique des installations électriques,
- L'entretien des portes sectorielles,
- L'entretien des espaces verts et extérieurs,
- La taxe foncière.

2) Charges réglées par le PRENEUR

- L'eau (abonnement et consommation)
- Le chauffage et climatisation (consommation),
- L'électricité (abonnement, consommation)
- Le téléphone (abonnement et entretien),
- Le nettoyage de l'ensemble des locaux ou espaces y compris les locaux communs,
- La collecte et le traitement des Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux (DASRI).

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels auxquels il est et sera assujetti.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition, et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers et de matériel.

Le PRENEUR remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou redevance spéciale et la redevance assainissement.

La taxe foncière reste à la charge du seul bailleur.

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

9.2 - Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. S'agissant d'un début de location dans un bâtiment neuf, le PRENEUR sera réputé avoir pris les lieux loués en parfait état et répondant aux normes et contraintes de son exploitation, sauf l'effet des réserves figurant au procès-verbal de réception dont copie lui aura été remise, et sauf l'effet des informations qu'il aura fournies dans les délais voulus au BAILLEUR de manière à ce que celui-ci puisse mettre en œuvre les garanties légales et contractuelles.

Le procès-verbal de réception de l'immeuble constituera l'état des lieux d'entrée du PRENEUR. Des observations ou réserves pourront toutefois être formulées contradictoirement par les parties lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR dans les lieux loués.

9.3 - Entretien des locaux loués

Le BAILLEUR assurera les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs, rétablissement des poutres et couvertures entières, des murs de soutènement et de clôture en entier), et les travaux de réparation et d'entretien liées à une usure normale du bâtiment (peinture, sol, robinetterie).

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Le PRENEUR ne sera tenu d'effectuer que les seules réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure et les réparations d'entretien.

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

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

Toutefois, les obligations ci-dessus ne seront pas mises à la charge du PRENEUR pour les travaux couverts par la garantie dommages ouvrage dont bénéficiera le BAILLEUR au titre de la construction neuve de l'ensemble immobilier, objet du présent bail et ce durant le temps couvert par ladite garantie.

LE PRENEUR devra effectuer tous travaux de quelque nature qu'ils soient, pour l'exercice des différentes professions des sous-locataires.

A défaut d'exécution de ses obligations par le PRENEUR et passé un délai de 8 jours après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception par le BAILLEUR sans qu'il ait été remédié à cette carence, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs et de tous dommages et intérêts causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause ainsi que la mise en œuvre par le BAILLEUR de la clause résolutoire.

Les réparations, inhérentes à une usure normale du bâtiment, qui deviendront nécessaires au cours du bail aux devantures, vitres et fermetures, rideaux métalliques, portes seront à la charge exclusive du BAILLEUR.

9.4 – Travaux

1) A l'initiative du PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous embellissements, améliorations et installations faites de son initiative dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du BAILLEUR sans indemnité, interruption ou diminution du loyer de sa part, et ce, quelle que soit l'importance des travaux.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

2) A l'initiative du BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du PRENEUR ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la législation existante sera supportée par le BAILLEUR.

Tous travaux visant à surélever, à agrandir ou modifier substantiellement les locaux seront soumis à avis préalable de la SISA des Halles de la Sère. Il en sera de même de tous ceux qui seront susceptibles de porter atteinte à l'esthétique et à la fonctionnalité de l'immeuble.

9.5 – Obligations du preneur

1) Destination des lieux

Les locaux loués, objet du présent contrat, sont exclusivement destinés à l'activité de la Maison de Santé Pluridisciplinaire. Les professions médicales et paramédicales seront exercées par des professionnels régulièrement inscrits et justifiant des diplômes exigés, et des assurances de responsabilité professionnelle ainsi que par des organismes de santé et autres professionnels de santé agréés. Le caractère pluridisciplinaire de la Maison de Santé est une condition essentielle et déterminante des présentes, que le PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement.

2) Occupation-jouissance-garantie

Le PRENEUR devra jouir des biens loués raisonnablement suivant leur usage et destination prévus dans la présente convention. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumée et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

3) Obligation d'exploiter et de garnir les lieux

Les membres de la SISA des halles de la Sère devront exercer personnellement leur activité dans les lieux loués, et de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

4) Enseigne

Le PRENEUR ne devra faire ni autoriser sur les murs des lieux loués aucun affichage autre que celui concernant son activité.

Il pourra installer à ses frais, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, et l'accord écrit du Bailleur, des plaques relatives à son activité.

5) Assurances

Le PRENEUR assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds exploité, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du BAILLEUR, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés, par lui tant au titre de sa police que de celle du bailleur.

Le PRENEUR s'acquittera exactement des primes desdites assurances et devra justifier de l'ensemble de l'exécution de ces obligations au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier.

9.6 – Obligations du bailleur

1) Vices cachés

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 est ici précisé que l'immeuble objet des présentes, dont la construction est achevée depuis moins de dix ans, a fait l'objet :

- D'un permis de construire en date du 18 mai 2018 et d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux délivré en date du (à compléter)
- D'une garantie dommages ouvrages au titre de la construction neuve de l'ensemble immobilier. En cas de sinistre relevant de travaux couverts par la garantie dommages ouvrages, le BAILLEUR s'engage à utiliser ladite garantie en lieu et place du PRENEUR.

2) Responsabilité – Recours

Le PRENEUR ne pourra pas tenir en aucun cas le BAILLEUR pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à 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.

3) Visite des locaux

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de trois mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au bailleur pour la même période.

9.7 – Cession – sous location

Le PRENEUR est autorisé à sous-louer ou à mettre à disposition toute ou partie des locaux loués. Ces utilisations devront être consenties afin que la spécificité pluridisciplinaire de la Maison de Santé soit assurée, et qu'il existe dans la mesure du possible un équilibre entre les différentes professions.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

Tous nouveaux locataires ou sous locataires devra être, a minima, préalablement à son entrée dans les lieux, être associés à la SISA des Halles de la Sère, agréé par ses associés ou signataire d'une convention de partenariat avec la SISA et adhérent au projet de santé porté par cette structure.

Le PRENEUR s'engage à respecter et à faire respecter par chaque utilisateur des locaux les clauses et conditions du présent bail.

De convention expresse, et pour respecter la spécificité pluridisciplinaire de la Maison, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que les locaux faisant l'objet du présent bail forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des parties.

Aucune cession ou apport du présent bail n'est autorisé.

En cas de sous-location, le locataire restera responsable solidairement envers le bailleur avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

9.8 – Restitution des locaux

Le PRENEUR devra rendre, en fin de jouissance, les biens loués en bon état d'entretien et de réparation de toute sorte.

Avant le déménagement, le PRENEUR devra acquitter tous les termes de loyer ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du bailleur et devra justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres à sa charge, notamment des taxes, contributions et impôts, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Lors de la remise – volontaire ou forcée- des biens loués au BAILLEUR, l'état des lieux contradictoire sera établi en présence d'un expert qui sera désigné, soit d'accord entre les parties, soit à défaut d'accord, par le Président du tribunal compétent, l'état des lieux comportant un descriptif et un estimatif des réparations à effectuer et incombant au locataire.

Cet état des lieux sera opposable au PRENEUR dûment avisé, même en cas d'absence de celui-ci lors de son établissement.

L'architecte mandataire, après vérification des devis des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations incombant au PRENEUR. Ce montant sera immédiatement exigible par le bailleur, qui fera exécuter lui-même les travaux.

ARTICLE 10 : RESILIATION DE PLEIN DROIT

En cas de non-exécution par le PRENEUR de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie d'un terme de loyer, et remboursement divers, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure par acte extrajudiciaire adressé au PRENEUR et resté infructueux de régulariser sa situation par commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

L'expulsion du PRENEUR et des occupants de son chef (sous-locataires...) pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du PRENEUR et seront considérés comme supplément de loyer. Cependant, en cas de mise en œuvre de l'article 10, le preneur reste engagé dans le remboursement du loyer jusqu'à extinction totale de sa dette correspondant au remboursement des frais de rénovation et d'acquisition engagés par le bailleur tel que précisé à l'article 2 du présent bail.

ARTICLE 11 : DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, le BAILLEUR élit son domicile en son siège social, soit au 2006 route de Moissac à Castelsarrasin, et le PRENEUR dans les locaux occupés.

ARTICLE 12 : LITIGES

Tous les litiges concernant l'application de la présente convention relèvent de la seule compétence du tribunal administratif de Toulouse, dans le respect des délais de recours.

Fait à, le, en exemplaires.

Pour la Communauté de communes
Terres des Confluences
Monsieur Bernard GARGUY

Pour la SISA des halles de la Sère,
Docteur Stéphane SMAIL

Le Président

Le Gérant

PROJET

AR PREFECTURE

082-200066322-20180712-DEL07201811-DE

Regu le 12/07/2018

DECLOR