

DECISION DU PRESIDENT N° 2025-044

- **OBJET : CONVENTION MISE A DISPOSITION CABINET PARTAGÉ POLE DE SANTE VILLERS-BOCAGE, CDG14**

LE PRESIDENT DE PRE-BOCAGE INTERCOM

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10,

Vu les statuts de la communauté de communes de Pré-Bocage Intercom,

Vu la délibération n°2020071610 du 16 juillet 2020 modifiée par la délibération du 22 mai 2024 n°202405225 portant répartition des délégations au président et au bureau de la communauté de communes,

Considérant la demande du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Calvados (CDG14) de louer le cabinet partagé au sein du Pôle de santé de Villers-Bocage, le lundi.

Considérant que les professionnels de santé du pôle de santé ont donné un avis favorable.

DECIDE

ARTICLE 1 : De signer une convention de mise à disposition, en date du 1^{er} janvier 2026, avec le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Calvados pour la location du cabinet partagé au premier étage du Pôle de santé de Villers-Bocage.

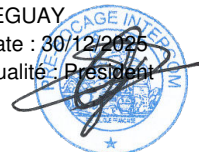
ARTICLE 2 : Monsieur le directeur général des services et la responsable du service cadre de vie sont chargées, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision dont il sera rendu compte au prochain conseil communautaire.

ARTICLE 3 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de deux (2) mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication ou notification.

Fait à Les Monts d'Aunay
le 29/12/2025

Le Président
Gérard LEGUAY

Signé par : Gerard
LEGUAY
Date : 30/12/2025
Qualité : Président





**COMMUNAUTE DE COMMUNES
PRÉ-BOCAGE INTERCOM
/
POLE DE SANTE LIBERAL ET AMBULATOIRE
VILLERS-BOCAGE/VAL D'ARRY**

Pôle central de Villers-Bocage

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom dont le siège social est au 31 rue de Vire, Aunay-sur-Odon, 14260 Les Monts d'Aunay,

Représentée par son Président, Monsieur Gérard LEGUAY en vertu de la délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2020 n° 20200716-3 et en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2024 n°20240522-5, actant les délégations et les compétences du bureau et du président.

D'une part

Et

Le Centre de Gestion de la fonction publique territoriale du Calvados dont le siège social est situé au 2 impasse Initialis – CS 20052 – 14200 HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR,

Représenté à l'effet des présentes par Monsieur Hubert PICARD et ci-après désigné par le sigle « CDG 14 »

D'autre part

PREAMBULE

Devant l'évolution défavorable de la démographie médicale en Basse-Normandie, la Région, l'A.R.S (Agence Régionale de Santé), l'U.R.M.L (Union Régionale des Médecins Libéraux) et les Conseils de l'Ordre des Départements normands ont travaillé conjointement à la mise en place d'une charte sur l'offre de soins ambulatoire et sur le déploiement des pôles de santé libéraux et ambulatoires (PSLA) en Normandie. Les principaux objectifs de la charte sont :

- garantir l'accès aux soins de proximité pour la population ;
- pallier les conséquences défavorables du déficit démographique des professionnels de santé en développant un mode d'exercice novateur et attractif pour les professionnels ;
- favoriser l'installation de nouveaux professionnels dans les territoires en difficulté et maintenir ceux déjà installés.

Construit sur la base du volontariat, un PSLA est une organisation pluridisciplinaire de professionnels de santé dans un bassin de vie. Le PSLA regroupe des professionnels de santé libéraux et peut aussi intégrer des acteurs des domaines médicaux-sociaux, en collaboration avec les structures et les établissements sanitaires existants sur le territoire. Cette organisation peut être conçue en multi-sites (un pôle principal avec des antennes) ou sur un seul site.

Convaincue de la pertinence de cette démarche pour lutter contre la désertification médicale, la communauté de communes Pré-Bocage Intercom s'est engagée dans la construction d'un PSLA, visant à faciliter l'installation de nouveaux professionnels de santé et à pérenniser l'exercice des professionnels existants.

Elle a donc souhaité coopérer avec les professionnels de santé et favoriser la réussite de leur projet. Pour ce faire, elle souhaite offrir des conditions d'occupation de l'immeuble attractives pour les professionnels de santé porteurs du projet mais aussi pour les futurs entrants.

Les Locaux mis à disposition font l'objet d'un projet d'ensemble regroupant deux bâtiments distincts ayant vocation à accueillir un Pôle de Santé Libéral Ambulatoire bi-site. Dès lors, les professionnels exerçant dans ledit pôle, comme le CDG 14, souhaitent avoir un « droit de regard » sur l'entrée dans les locaux de toute personne physique ou morale en qualité de nouvel occupant.

Par conséquent, la communauté de communes Pré-Bocage Intercom s'engage avant toute signature d'une nouvelle convention de mise à disposition à consulter les professionnels de santé du Pôle de Santé Libéral Ambulatoire.

Ces derniers pourront s'opposer, en cas d'accord à l'unanimité, par motif légitime explicité par écrit auprès de PBI à l'entrée du tiers candidat dans le Pôle, dans un délai de 30 jours,

On entend par motif légitime notamment les justifications suivantes :

- Une non-adhésion à l'engagement et au respect du projet de santé
- La poursuite de méthode de travail divergentes et ne garantissant pas la bonne entente entre les professionnels exerçant la même activité ;

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom s'efforcera de tenir compte de l'avis des professionnels de santé et plus particulièrement de ceux exerçant la même profession que le tiers candidat dans le souci de préserver le bon fonctionnement et l'équilibre du Pôle de Santé Libéral Ambulatoire.

La Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom a pleinement conscience que la réussite du PSLA repose sur les bonnes relations entre les professionnels.

C'est dans ces conditions que les parties ont décidé de conclure la présente convention dont ce préambule fait partie intégrante des présentes.

A ETE CONCLU LA PRESENTE CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom met à disposition par ces présentes, à titre de **CONVENTION DE MISE A DISPOSITION** au CDG 14 qui accepte, les locaux professionnels dont la désignation suit.

Par suite, le contrat se trouve régi :

- par l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986, repris par l'article 36 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989 quant à sa durée, son renouvellement et ses modalités de résiliation ;
- par le titre Huitième du Code Civil ;
- par les présentes dispositions contractuelles ;
- et par le règlement d'immeuble, annexé à la présente convention.

ORIGINE DE DE PROPRIETE

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom est propriétaire des locaux mis à disposition, objets des présentes :

- Le terrain depuis le 5 octobre 2020
- Les constructions depuis la réception du bâtiment en date du 20 mai 2022.

DESIGNATION

Dans un immeuble sis **15 rue Emile Samson à Villers-Bocage (14310)** comprenant un bâtiment à usage de Pôle de Santé Libéral Ambulatoire d'une superficie totale d'environ 895,34 m², édifié sur 3 niveaux sur des parcelles de terrain d'une surface totale de 856 m², cadastrées Section AI 333 et AI 336 :

Conformément à la convention et sous ses réserves, pour des locaux d'une surface d'environ :

Lot principal :

- 14,93 m² correspondant au cabinet partagé ;

Ci-après les « **Locaux mis à disposition** », le CDG 14 déclare avoir pris connaissance des plans et du descriptif sommaire et déclare l'accepter.

Les plans des Locaux mis à disposition sont ci-après annexés en Annexe 1

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, parties attenantes, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

CARACTERISTIQUES DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ARTICLE 1 - DUREE DE LA CONVENTION - CONGE - RECONDUCTION

Durée

La convention est consentie pour cinq ans, renouvelable par tacite reconduction. La date d'effet de cette convention correspondra à la date de remise des clefs et de l'état des lieux, commençant à courir le lundi 5 janvier 2026.

Congé - Expiration de la convention

Chaque partie peut notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre son intention de ne pas renouveler la convention à l'expiration de celle-ci en respectant un délai de préavis de 6 mois.

Le CDG 14 peut, à tout moment, notifier à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de 6 mois.

En cas de congé notifié par le CDG 14, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose mise à disposition se trouve occupée avant la fin du délai par un autre preneur en accord avec la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Etant précisé que, concernant le CDG 14, est seul constitutif d'un congé pour cause légitime induisant un préavis à durée réduite le cas de l'invalidité totale ou la longue maladie de la personne occupant le cabinet, reconnu par les autorités médicales, ayant pour effet l'impossibilité pour lui d'exercer son activité.

Reconduction

A défaut de congé au terme de la convention, dans les conditions ci-dessus prévues, la convention est reconduite tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes à effet de la date anniversaire des présentes.

Successeur

En cas de départ d'un professionnel de santé, le successeur de ce dernier serait priorisé dès lors que le successeur réponde aux critères définis par l'association.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Les biens mis à disposition sont destinés à l'exercice de l'activité professionnelle du CDG 14 et ils serviront à l'usage exclusif de locaux professionnels pour l'exercice de sa profession.

Le CDG 14 déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage. Le CDG 14 ne pourra pas, notamment, affecter la chose mise à disposition, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1^{er} septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.

En outre :

- La communauté de communes Pré-Bocage Intercom déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation ;

- La communauté de communes Pré-Bocage Intercom déclare que le bien présentement mis à disposition ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires, au sens de l'article L 4311-2 du Code du Travail et des textes subséquents.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exercice de son activité, le CDG 14 devra l'exercer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est conclue sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes que le CDG 14 s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Etat des lieux

Le CDG 14 prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom aucune réparation ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires afin que les lieux soient clos et couverts, sauf à ce que ces derniers soient rendus impropres à leur destination, sauf à reconnaître des vices de construction dont la communauté de communes Pré-Bocage Intercom est responsable.

Un procès-verbal d'état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties à l'entrée en jouissance dudit local.

À défaut pour le CDG 14 de se rendre à cet état des lieux, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec accusé de réception, à une nouvelle date moyennant un préavis de QUINZE (15) jours calendaires.

Dans l'hypothèse où le CDG 14 ne répondrait pas à cette nouvelle convocation, il serait réputé avoir pris possession des Locaux mis à disposition à la date fixée. Dans cette hypothèse, il sera établi à la diligence de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, et aux frais du CDG 14, un constat par Huissier de Justice valant procès-verbal d'état des lieux. Ce constat sera signifié à ses frais au CDG 14 auquel il sera alors opposable.

De même, lors du départ du CDG 14, un procès-verbal de sortie sera dressé afin de valider l'état du local. Ce dernier s'effectuera une fois le local vidé du mobilier et se fera contre remise des clés.

Conditions générales de jouissance

Le CDG 14 jouira des locaux mis à disposition raisonnablement, suivant leur destination et il respectera toutes les charges et obligations légales, réglementaires, administratives ou conventionnelles susceptibles de s'appliquer aux locaux.

Entretien - Réparations

A la charge du CDG 14

Le CDG 14 aura à sa charge l'ensemble des réparations locatives, des travaux d'entretien, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif - à savoir les réparations d'entretien utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble ce conformément à l'article 1754 du code civil et du Décret n° 87-712 du 26 août 1987 sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit et cas de force majeure, et à l'exception des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

Etant entendu que les charges liées à l'entretien du parking et des espaces verts extérieurs, sont à la charge de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux mis à disposition et devra prévenir la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, mise en conformité, tout en restant garant vis-à-vis de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Il devra rendre les lieux mis à disposition en parfait état de propreté et sécurité, et bon état de toutes réparations, d'entretien et de fonctionnement ou régler à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom le coût de la remise en état ; celle-ci doit être achevée au jour de la remise des clefs.

A la charge de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom - Travaux effectués par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom aura à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil.

Le CDG 14 souffrira que la communauté de communes Pré-Bocage Intercom fasse effectuer sur l'immeuble dont dépendent les locaux mis à disposition, pendant le cours de la convention, tous travaux de réparation, reconstructions, surélévations, agrandissements et autres quelconques qu'elle jugerait nécessaires.

Si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix de la convention sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose mise à disposition dont il aura été privé conformément à l'article 1724 du code civil.

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom s'engage à garantir au CDG 14 l'accès aux Locaux mis à disposition, à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser l'ensemble de ces travaux de façon à perturber le moins possible l'activité du CDG 14 et à lui communiquer préalablement au démarrage des travaux (sauf urgence) un calendrier prévisionnel d'exécution, sur lequel le CDG 14 pourra formuler des suggestions.

Le CDG 14 devra être consulté sur les travaux projetés qui ne devront pas porter atteinte au bon exercice des pratiques médicales au sein des locaux en tenant compte notamment des problématiques liées à l'accessibilité des locaux, leur sécurité ou aux normes environnementales et ne sauraient intervenir sans avoir associé les professionnels de santé à la conception des modifications portant sur le bâtiment.

Sur les parties intérieures, la communauté de communes Pré-Bocage Intercom ne pourra intervenir qu'en cas d'impérieuse nécessité, sauf accord avec le CDG 14, et sous réserve d'un délai de prévenance adéquat en fonction de l'ampleur des modifications à effectuer et de la surface concernée et d'un mois minimum sauf en cas d'urgence, de telle sorte que le CDG 14 puisse s'organiser pour assurer la continuité des services.

Cependant, ces dispositions deviendraient inapplicables dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux mis à disposition que l'article 1719 du Code civil impose à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom. La communauté de communes Pré-Bocage Intercom fera alors son affaire pour trouver un local de remplacement au CDG 14 pendant la durée de la convention.

Travaux susceptibles d'être couverts par la garantie des constructeurs en application des Articles 1792 et suivants du Code Civil

Il est ici précisé que certains des travaux de réparation incombant au CDG 14 aux termes de la présente convention sont susceptibles d'être couverts par la garantie des constructeurs en application des Articles 1792 et suivants du Code Civil (garanties de parfait achèvement, biennale et décennale).

Aux fins de permettre la mise en jeu de ces garanties, le CDG 14 devra notifier à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom tout désordre apparu avec tous justificatifs dans les meilleurs délais, afin que la communauté de communes Pré-Bocage Intercom puisse vérifier, compte tenu de la nature et de la date d'expiration des garanties, si ces désordres relèvent de la garantie des constructeurs et faire procéder, le cas échéant à leur réparation.

En particulier, la communauté de communes Pré-Bocage Intercom déclarera à sa compagnie d'assurance, au titre de la police dommages-ouvrage, ceux des désordres relevant de cette police d'assurance. La communauté de communes Pré-Bocage Intercom, après passage de l'expert de la compagnie d'assurance et accord de celle-ci, veillera à ce que les réparations préconisées soient effectuées, sous réserve d'avoir reçu préalablement la ou les indemnités de sa ou ses compagnies d'assurance ou des constructeurs responsables. La réparation des dommages consécutifs relevant des assurances du CDG 14 sera, quant à elle, effectuée sous sa responsabilité.

Le CDG 14 s'oblige à laisser le libre accès aux Locaux mis à disposition aux entreprises et intervenants en charge desdits travaux dans les conditions précédemment définies.

Conformité des locaux

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom déclare avoir procédé à ses différentes obligations telles que notamment s'il y a lieu, l'établissement d'un diagnostic amiante, d'un constat de risque d'exposition au plomb, d'une attestation sur l'état parasitaire, d'un diagnostic de performance énergétique. Le CDG 14 déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Travaux liés à l'exercice de l'activité du CDG 14

Au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger, à un moment quelconque, des modifications des locaux, objets de la présente convention, pour l'exercice de l'activité du CDG 14, tous les frais et conséquences quelconques de ces modifications seront intégralement supportés par le CDG 14 qui s'y oblige.

Aménagements à la charge du CDG 14

Le CDG 14 pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de murs sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Tous travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le CDG 14, même avec l'autorisation de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, resteront en fin de convention la propriété de celle-ci sans que le CDG 14 puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que la communauté de communes Pré-Bocage Intercom ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du CDG 14.

Sécurité incendie

Le CDG 14 devra satisfaire à tout moment aux dispositions des lois et règlements en matière de sécurité incendie, des prescriptions des autorités administratives et à celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages,

Il s'engage à procéder dans l'avenir à la vérification des installations électriques des lieux mis à disposition.

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom quant à elle certifie que les installations électriques des locaux, objets du présent contrat, viennent d'être vérifiées par un organisme compétent.

Obligation d'informer la communauté de communes Pré-Bocage Intercom

Le CDG 14 ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les lieux mis à disposition et devra aviser immédiatement et par écrit recommandé avec accusé de réception, la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, sous peine d'en être tenu personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toute détérioration, dégradation ou aggravation des désordres de toute nature dans les lieux mis à disposition. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

Signalement extérieur

Le CDG 14 ne devra faire ni autoriser sur les murs des lieux mis à disposition aucun affichage autre que celui concernant son activité et à l'emplacement prévu à cet effet conformément à l'annexe jointe.

Il pourra installer à ses frais, et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires, et l'accord écrit de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, une ou deux plaques relatives à son activité, selon les règles et les formats prévus par sa profession et conformément à la signalétique mise en place par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Ces plaques ne pourront déborder les lieux mis à disposition dans la limite des parties communes. Il sera seul responsable des conséquences de l'existence ou de la pose de ces plaques.

Le CDG 14 aura droit, en outre, lorsqu'il quittera les lieux, d'apposer à l'emplacement de ladite plaque un tableau de mêmes dimensions et portant l'indication de transfert de son local professionnel et de sa nouvelle adresse, et ce pendant une période d'une année à compter du jour de son départ.

Garantie

Le CDG 14 devra tenir constamment garnis les lieux mis à disposition de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Il ne pourra rien faire qui puisse nuire à la tranquillité de l'immeuble ou à celle des voisins et occupants. Notamment :

- il ne pourra entreposer aucune marchandise ou objet dégageant des émanations malodorantes ou dangereuses, ainsi que tout produit présentant des risques d'incendie ; sauf ceux nécessités par l'exercice de son activité, sous sa responsabilité exclusive, étant entendu que le CDG 14 devra s'assurer que cet entreposage est réalisé par lui dans des quantités et des conditions conformes aux normes en vigueur, et prendra en charge à ses frais et sous sa responsabilité toutes études et tous travaux liés au respect des normes et à

cette mise en conformité, sans recours contre la communauté de communes Pré-Bocage Intercom ;

- il exercera une surveillance constante sur son personnel, en veillant à sa bonne tenue et en faisant en sorte qu'il n'apporte aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le CDG 14 devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que la communauté de communes Pré-Bocage Intercom ne puisse être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le CDG 14 devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le CDG 14 dans les lieux ouverts au public, la responsabilité de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le CDG 14 ne pourra faire dans les lieux mis à disposition de travaux de construction ou de démolition, ni de percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble, sauf autorisation expresse et écrite de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Les travaux qui seraient autorisés par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom seront faits, aux frais du CDG 14, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte ou du maître d'œuvre de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, et dont les honoraires seront supportés par le CDG 14.

A l'expiration de la convention, la communauté de communes Pré-Bocage Intercom sera en droit d'exiger aux frais du CDG 14 la remise en état des lieux mis à disposition dans leur état d'origine.

Impôts.

Le CDG 14 devra payer les contributions personnelles mobilières, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux mis à disposition, ou relatives à son activité, auxquelles les occupants sont ou pourront être assujettis.

Charges d'occupation diverses

Outre la redevance d'occupation ci-après stipulée et indexée, comme il est dit ci-dessus, et outre les charges privatives (téléphonie, informatique etc., consommations, réparations, entretiens, vérifications, contrôles, ...), le CDG 14 contracte en connaissance de ce qu'il aura à régler, en dehors la redevance d'occupation, la quote-part, toutes taxes comprises, des charges communes, immobilières, générales ou particulières, affectée aux locaux mis à disposition, en fonction d'une répartition au prorata des m² mis à disposition dont la liste est fixée en annexe 6.

Il est rappelé, ce que le CDG 14 accepte, que le montant des charges communes est susceptible de varier (à la hausse comme à la baisse) suite à des modifications ou à des travaux affectant les parties communes et les quotes-parts. Il est rappelé qu'aucune provision pour grosse réparation n'est comptabilisée dans les charges prévisionnelles. Cette provision interviendra au bout de la 7^{ème} année. PBI s'engage à en informer le CDG 14 l'année précédant la mise en place de cette charge supplémentaire et d'en indiquer le montant prévisionnel.

Le CDG 14 versera mensuellement et d'avance, le dix (10) de chaque mois, en même temps que la redevance d'occupation, une provision pour charges, sur la base du budget prévisionnel d'exploitation. Au moment de la signature de la présente convention de mise à disposition, les provisions pour les charges s'élèvent à 39,57 € TTC (trente-neuf euros et cinquante-sept centimes toutes taxes comprises) par mois. Ce montant n'est pas soumis à TVA.

Le montant des provisions appelées sera revu en début de chaque année civile par Pré-Bocage Intercom en fonction du budget prévisionnel d'exploitation de l'année.

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom arrêtera les comptes annuellement en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière. En conséquence, elle s'engage à fournir au CDG 14 un décompte exact des charges locatives par catégorie et base de répartition avec indication du solde débiteur ou créditeur pour l'année écoulée. Ce décompte sera adressé au CDG 14 dans un délai de SIX (6) mois de l'expiration de ladite année. Les justificatifs comptables seront tenus à la disposition du CDG 14.

Si en fin d'exercice et au regard du décompte visé à l'alinéa précédent adressé au CDG 14, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le CDG 14 s'engage à rembourser sur premier appel dûment justifié de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'exercice expiré, les sommes trop versées viendraient en déduction de l'exercice en cours.

Assurances

- assurances de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom

Les locaux mis à disposition seront couverts par une ou plusieurs assurances contre l'incendie, la foudre, l'explosion, les dégâts des eaux, les dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que contre tous autres risques généralement assurés ; ces polices seront souscrites par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom pour la valeur à neuf des biens assurés.

Les assurances susvisées comporteront une clause de renonciation à tous recours des compagnies d'assurances de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom contre le CDG 14 et ses propres compagnies d'assurances pour les mêmes dommages, dans l'hypothèse où ce dernier serait responsable.

Le CDG 14 et ses assureurs devront renoncer, quant à eux, à tous recours contre la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, ses mandataires et leurs assureurs au titre des dommages résultant des risques assurés comme ci-dessus et réciproquement.

Il est précisé que cette renonciation à recours ne s'étend pas aux entreprises, architectes et techniciens du CDG 14 intervenant au titre des travaux d'aménagement.

Dans les 10 premières années suivant la réception du bâtiment par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, il est rappelé que tout défaut lié à la construction devra être signalé dans les plus brefs délais par le CDG 14 auprès de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom pour y être remédié par déclaration de sinistre dans le cadre de la Garantie Parfait Achèvement et/ou de l'assurance garantie décennale pour prise en charge.

- assurances du CDG 14

Le CDG 14 devra faire assurer pendant tout le cours de la présente convention à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les agencements, embellissements lui appartenant dans les locaux mis à disposition, contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le vol, le dégât des eaux, les explosions, les courts-circuits, les bris de glace, et généralement tous autres risques, ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux mis à disposition ou dont le CDG 14 pourrait être responsable.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention, acquitter régulièrement les primes et cotisations et pouvoir justifier du tout à première réquisition de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Faute par le CDG 14 d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, la communauté de communes Pré-Bocage Intercom se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le CDG 14 s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par elle à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux légal majoré de quatre points, à compter du jour où ces sommes auraient été payées par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

Les assurances souscrites par le CDG 14 devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que UN (1) mois après notification par lettre recommandée avec accusé de réception par les assureurs de ladite résiliation à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom.

La police devra comporter renonciation par le CDG 14 et son assureur à tous recours contre la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, son (ou ses) mandataire(s) et leurs assureurs pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le CDG 14 s'engage également à se conformer à toute décision prise par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom quant à elle certifie que les installations électriques des locaux, objets du présent contrat, viennent d'être vérifiées par un organisme compétent et sont conformes aux réglementations applicables au jour de l'entrée en vigueur de la présente convention.

- sinistres

Le CDG 14 devra déclarer à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, par lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de quarante-huit (48) heures, tous sinistres, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer 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 les locaux mis à disposition.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au CDG 14 par les assureurs, formeront au lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, les présentes valant transport en garantie à celle-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

Visite des lieux

Le CDG 14 s'oblige à laisser la communauté de communes Pré-Bocage Intercom ou son représentant visiter les lieux en cas de congé donné ou reçu et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom se réserve le droit, pour les personnes qu'elle aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux mis à disposition afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits ou de constat qu'elle jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

Cette obligation s'applique également aux obligations liées aux prescriptions de sécurité et incendie instituant des visites journalières (R123-35 CCH). Elle devra à cet effet aviser le CDG 14, 24 heures à l'avance, sauf urgence.

Il devra également les laisser visiter par les preneurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom ou de son représentant en cas de signification de préavis de départ, et en vue d'une mise à disposition, pendant les six derniers mois de la présente convention.

Il devra laisser apposer des affiches ou écriteaux de mise à disposition.

Expropriation

La présente convention sera résiliée purement et simplement en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du CDG 14 devra être notifié à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Remise des clefs

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom remet par Procès-Verbal signé du CDG 14 les clés du cabinet et de la boîte aux lettres et un ou des badges.

En cas de perte, de vol, de détérioration, de non-restitution des clés et/ou des badges lors de l'état des lieux de sortie des locaux, ou au cours de la durée de la convention, la reproduction des clés et/ou des badges sera facturée au preneur sur la base des tarifs fixés par l'Assemblée délibérante de Pré-Bocage Intercom – délibération n°20210922-5 en date du 22/09/2021 soit 8€ TTC par badge et 5€ TTC par clé.

ARTICLE 4 - REDEVANCE D'OCCUPATION

A raison de l'occupation du local de 14,93 m² d'une journée par semaine, soit le lundi entier, la redevance d'occupation est définie comme suit :

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation de base annuelle de **672,71 €** (Six cent soixante-douze euros et soixante-onze centimes) avant indexation et hors provisions pour charges.

Cette redevance est entendue nette, elle n'est pas soumise à TVA.

Il est convenu que le montant de cette redevance correspond à la surface occupée suivante : 34,35 m² calculée en ajoutant à la surface du lot principal, les surfaces privatives particulières décrites ci-dessous, au prorata de la surface du lot objet de la présente convention sur la surface totale des lots donnant accès à ces surfaces privatives particulières et leurs circulations :

- 5,46 m² pour l'attente partagée
- 5,28 m² partagés par l'ensemble des professionnels de santé occupant le niveau correspondant aux surfaces spécifiques attachées au local objet des présentes
- 8,68 m² pour les locaux désignés comme locaux communs et mis à disposition de

l'ensemble des professionnels de santé du bâtiment, comprenant les locaux techniques de chauffage, local déchet, local électrique, locaux techniques des combles, local TGBT, local de ménage, les toilettes publiques et la salle de réunion.

Cette redevance correspond à la valeur d'occupation et s'entend hors provisions pour charges.

Cette redevance est payable d'avance mensuellement, chacun **56,06 €** (cinquante-six euros et six centimes) hors provisions pour charges, que le CDG 14 s'oblige à payer à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, par virement bancaire ou prélèvement automatique, le dix (10) de chaque mois. Les parties conviennent qu'il n'est pas soumis à TVA.

Le CDG 14 réglera le loyer et les charges le dix (10) de chaque mois à compter du 5 janvier 2026.

Accessoirement au loyer, le CDG 14 remboursera à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom sa quote-part dans les charges.

Les charges relatives à l'eau et au chauffage feront, en cas de mise en copropriété, l'objet de provisions périodiques payables en même temps que la redevance et d'une régularisation annuelle.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues de même que l'exécution des obligations lui incombant au titre de la présente convention et de ses annexes, le CDG 14 verse à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom un dépôt de garantie représentant un mois de redevance qui sera versé au plus tard le jour de la mise à disposition des locaux.

A chaque réajustement de la redevance, le dépôt de garantie reste inchangé.

Restitution – cette somme non productive d'intérêts sera rendue au CDG 14 en fin de mise à disposition après remise des clés, paiement de toutes les redevances et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers la communauté de communes Pré-Bocage Intercom ou dont celle-ci pourrait être rendue responsable par le fait du CDG 14 preneur à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 6 - CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE

- Clause pénale

En cas de non-paiement de la redevance d'occupation ou des charges aux termes convenus, et dans le délai d'un mois suivant la réception par le CDG 14 d'un commandement de payer adressé par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom par courrier recommandé avec avis de réception et que le CDG 14 pourra être entendu et justifier de la défaillance reprochée et à défaut de réponse au commandement de payer dans le mois suivant sa réception, la clause pénale suivante pourra trouver à s'appliquer : Les sommes impayées produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points au profit de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, auquel le CDG 14 devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la mise à disposition, le CDG 14 ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser à la communauté de communes Pré-Bocage Intercom une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant de la redevance quotidienne, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, et sans que cela puisse valoir accord de

mise à disposition.

- Clause résolutoire

Toutes les conditions de la présente convention sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de redevance ou de charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par la communauté de communes Pré-Bocage Intercom de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. Si dans ce cas le CDG 14 refusait de quitter les lieux mis à disposition, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

ARTICLE 7- REVISION

La redevance d'occupation sera révisée chaque année à la date anniversaire de la présente convention en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) tel qu'il est publié actuellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, par abréviation I.N.S.E.E. L'indice de base retenu sera l'indice connu lors de la signature de la présente convention. L'indice de comparaison sera chaque année le même trimestre pris une année plus tard.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître, les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'I.N.S.E.E.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le CDG 14 à retarder le paiement de la redevance. Celle-ci devra être payée normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet de la présente convention. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 8 - TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le CDG 14. La communauté de communes Pré-Bocage Intercom pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 09 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant de la présente convention pour Le CDG 14 constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une

charge solidaire et indivisible.

ARTICLE 10 - PROTECTION DES INDIVIDUS ET DE L'IMMEUBLE

- Diagnostic de performance énergétique

Sans objet

ARTICLE 11 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, la communauté de communes Pré-Bocage Intercom informe le CDG 14 que l'immeuble mis à disposition n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble mis à disposition n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Le CDG 14 reconnaît avoir pris parfaite connaissance des documents relatifs aux risques naturels et technologiques contenus en annexe des présentes :

- Carte des prédispositions au mouvement de terrain
- Carte de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux
- Carte des zones de sismicité
- Carte de la zone inondable
- Tableau des installations classées protection de l'environnement

ARTICLE 12 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non-paiement et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le CDG 14 qui s'y oblige.

ARTICLE 13 – MODE DE PAIEMENT

La redevance d'occupation et les provisions pour charges seront payables par le CDG 14 par virement bancaire ou par prélèvement bancaire en date de valeur du premier jour d'exigibilité, le dix (10) de chaque mois. A cet effet, la communauté de communes Pré-Bocage Intercom adressera au CDG 14 la facture de la redevance d'occupation, des provisions pour charges, intérêts et accessoires éventuels payables d'avance c'est-à-dire pour le mois en cours.

Coordonnées du compte bancaire : (joindre un RIB)

Code banque :

Code guichet :

N° de compte :

N° de Clé :

Adresse de facturation des redevances charges et accessoires :

Société (nom du PRENEUR) : [●]
Service : [●]
Adresse postale : [●]
Adresse postale : [●]
Code Postal : [●]
Ville : [●].....
Nom du contact : [●]
Téléphone : [●]
Télécopie : [●]
Courriel : [●]

ARTICLE 14 – FACULTE DE SUBSTITUTION

La communauté de communes Pré-Bocage Intercom pourra se substituer toute personne morale de droit public, qui se substituera dans tous les droits et obligations stipulées à la présente convention.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

Fait aux Monts d'Aunay, le

En 2 exemplaires originaux.

Le Président du CDG 14⁽¹⁾

Hubert PICARD

Le Président de la Communauté de

Communes Pré-Bocage Intercom ⁽¹⁾

Gérard LEGUAY

⁽¹⁾ Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plans des Locaux Loués

Annexe 2 : Etat des risques sismiques, naturels et technologiques, PPRI

Annexe 3 : Etat descriptif de division - Règlement d'immeuble

Annexe 4 : Etat des lieux

Annexe 5 : Procès-verbal de remise des clés

Annexe 6 : Tableau prévisionnel des charges

Annexe 7 : Adhésion Prélèvement automatique

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20260105-2025-044_DEC_PR-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026**19**

Accusé de réception en préfecture
014-200069524-20260105-2025-044_DEC_PR-AR
Date de télétransmission : 05/01/2026
Date de réception préfecture : 05/01/2026

20