

SEANCE DU 24 MAI 2018

Date d'envoi de la convocation : 18/05/2018

Nombre de membres : 221
Nombre de présents : 184
Nombre de votants : 204
(à l'ouverture de la séance)

Secrétaire de séance : Anne-Marie GOLSE

L'an deux mille dix-huit, le jeudi 24 Mai, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à **18 h 00** sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

Etaient présents :

ADE André, AMIOT Sylvie, AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BARBEY Hubert, BASTIAN Frédéric, BELHOMME Jérôme, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BESNARD Jean-Claude, BESUELLE Régine, BOUILLON Jean-Michel, BOURDON Cyril, BRECY Rolande (jusqu'à 20h33), BROQUAIRE Guy (jusqu'à 19h50), BURNOUF Elisabeth, BURNOUF Hervé, BUTTET Guy, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud (à partir de 18h30), CATHERINE Christian, CAUVIN Bernard, CAUVIN Jean-Louis, CAUVIN Joseph, CHEVEREAU Gérard, CHOLLOT Guy, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, CROIZER Alain, CUNY Daniel, D'AIGREMONT Jean-Marie, DELESTRE Richard, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESQUESNES Jean, DESTRES Henri, DIESNY Joël, DIGARD Antoine, DRUEZ Yveline, DUBOST Michel, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFOUR Luc, DUPONT Claude, FAGNEN Sébastien, THOMAS ROUTIER Ghislaine suppléante de FAUCHON Patrick (jusqu'à 20h13), POIRIER Isabelle suppléante de FAUDEMÉR Christian, FEUILLY Emile, THOMELIN Auguste suppléant de FONTAINE Hervé, GANCEL Daniel, BELLAMY Daniel suppléant de GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, GIOT Gilbert, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GODAN Dominique, GODEFROY Annick, GODIN Guylaine, GOLSE Anne-Marie, GOMERIEL Patrice, GOSSELIN Albert, GOSSELIN Bernard, GOSSWILLER Carole, GOUREMAN Paul, GRUNEWALD Martine, GUÉRIN Alain, HAIZE Marie-Josèphe, HAMEL Bernard, HAMELIN Jacques, HAMELIN Jean, HAMON Myriam, HAMON-BARBE Françoise (jusqu'à 19h53), HARDY René, HAYE Laurent, HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane (jusqu'à 20h21), HUBERT Jacqueline, HUET Fabrice, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUAUX Joël, JOURDAIN Patrick, HOSTINGUE Yveline suppléante de LAFOSSE Michel, LAGARDE Jean, LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LAMOTTE Noël, LATROUITE Serge, LAUNOY Claudie, LE BEL Didier, LE BRUN Bernadette, LE DANOIS Francis, LE MONNYER Florence, LEBARON Bernard, LEBONNOIS Marie-Françoise, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHEVALIER Guy, LECHATREUX Jean-René suppléant de LECHEVALIER Michel, LECOURT Marc, LECOUCVEY Jean-Paul, LEFAIX-VERON Odile, MAUNOURY Jean-Luc suppléant de LEFAUCONNIER François, AUBERT Maurice suppléant de LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFEVRE Noël, LEFRANC Bertrand (à partir de 18h52), LEGER Bruno, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph (jusqu'à 20h30), LEMARÉCHAL Michel, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Thierry, LEMONNIER Hubert, HERVY Isabelle suppléante de LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Jacques, LEPETIT Jean, LEPETIT Louissette, LEPOITTEVIN Gilbert, LEQUERTIER Joël, LEQUILBEC Frédéric, LERECULEY Daniel, LERENDU Patrick, LESEIGNEUR Héléne, LESENECHAL Guy, LETRECHER Bernard, LEVAST Jean-Claude, LINCHENEAU Jean-Marie, LOUISET Michel (à partir de 18h40), MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel (jusqu'à 19h51), MAIGNAN Martial, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Serge, MATELOT Jean-Louis, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MELLET Christophe, MELLET Daniel, MESNIL Pierre, DORLEANS Yves suppléant de MIGNOT Henri, MONHUREL Pascal, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-Marie, NICOLAÏ Michel, ONFROY Jacques, PARENT Gérard, PILLET Patrice, PINABEL Alain, POISSON Nicolas, POTTIER Bernard, POUTAS Louis, PRIME Christian, REBOURS Sébastien, REGNAULT Jacques, RENARD Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROUSSEAU Roger, ROUSSEL Pascal, ROUSVOAL Camille, ROUXEL André, SARCHET Jean-Baptiste, SCHMITT Gilles, SEBIRE Nelly, SOURISSE Claudine, TARDIF Thierry, TAVARD Agnès, THEVENY Marianne, TIFFREAU Danièle, TRAVERT Héléne, VALENTIN Jean-Louis, VARENNE Valérie (jusqu'à 20h30), VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VILTARD Bruno, VIVIER Nicolas.

Ont donné procurations :

ARRIVÉ Benoît à Gilbert LEPOITTEVIN,
BALDACCI Nathalie à LEQUERTIER Joël,
BAUDIN Philippe à Régine BESUELLE,
CHARDOT Jean-Pierre à Martial MAIGNAN,
DEPLACE Henry à Yves ASSELINE,
DELAUNAY Sylvie à André ROUXEL,
FEUARDANT Marc à Roger ROUSSEAU,
FEUILLY Hervé à Danièle TIFFREAU,
GOSSELIN-FLEURY Geneviève à GODIN Guylaine,
GROULT André à CASTELEIN Christèle,
HEBERT Dominique à Martine GRUNEWALD,
HENRY Yves à Henri DESTRES,
HOULLEGATTE Jean-Michel à Arnaud CATHERINE (à partir de 18h30, à l'arrivée de M. CATHERINE),
HAMON-BARBE Françoise à Pascal ROUSSEL (à partir de 19h53),
HUBERT Christiane à Sylvie LAINE (à partir de 20h21),
HUET Catherine à Camille ROUSVOAL,
MARIVAUX Isabelle à GODEFROY Annick,
LALOË Evelyne à DUFOUR Luc,
LEQUERTIER Colette à AMIOT Sylvie,
MARTIN Yvonne à PILLET Patrice,
PEYPE Gaëlle à BROQUAIRE Guy,
PIQUOT Jean-Louis à VILLETTE Gilbert,
VIGNET Hubert à LEBONNOIS Marie-Françoise,

Excusés :

BAUDRY Jean-Marc, BROQUET Patrick, FALAIZE Marie-Hélène, GILLES Geneviève, GUERARD Jacqueline, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, LECOQ Jacques, LETERRIER Richard, PELLERIN Jean-Luc, POIDEVIN Hugo, REVERT Sandrine, TISON Franck.

Délibération n° 2018-075

OBJET : Validation du protocole d'accord et fixation des loyers du Pôle de Santé Libéral Ambulatoire de Valognes

Exposé

Préambule :

En 2015 la Communauté de Communes du Cœur du Cotentin a repris et élargie les réflexions engagées par la ville de Valognes pour faire face aux problématiques de démographie médicale sur son territoire.

Le cabinet Acsentis a ainsi été mandaté pour accompagner les professionnels de l'association « Santé Cœur Cotentin » dans l'écriture du projet de santé intégrant les dynamiques de Valognes, Brix et Bricquebec. Ce projet prévoit la création d'un Pôle de Santé Libéral Ambulatoire, PSLA sur Valognes.

La collectivité s'est ensuite engagée dans la construction du PSLA et a recruté en septembre 2016 un maître d'œuvre. Son travail en étroite collaboration avec les professionnels de santé a permis d'aboutir à un bâtiment de 1276 m² qui comprendra :

- Un rdc accueillant un pôle de médecine généraliste de six cabinets et un pôle sage-femme de deux professionnels.
- Un étage avec un pôle de trois cabinets dentistes, un pôle de trois cabinets d'infirmiers, un podologue et deux cabinets mutualisés. Une salle de réunion et espace repas est également prévu à cet étage.
- Une réserve foncière de 208 m² est aussi située sous comble au 3^{ème} niveau.

La prochaine étape consistera à lancer, d'ici l'été, la consultation visant à recruter des entreprises pour un début de chantier à l'automne prochain.

Exposé :

Il s'agit désormais d'entériner, à travers un protocole d'accord, l'engagement des professionnels santé dans le futur PSLA et de préciser les conditions de mise à disposition de ces locaux.

Lors de l'installation, chaque locataire signera un bail qui reprendra les éléments précisés dans ce protocole et notamment les points suivants:

➤ Gestion des espaces :

- Chaque professionnel se voit affecter une surface « pondérée »: surface de son cabinet majorée d'une part sur les parties mutualisées entre professionnels (salle d'attente communes, salle de réunion, espace repas...). La surface locative totale est ainsi estimée à 809 m². Les professionnels du PSLA s'engagent à gérer ensemble les espaces mutualisés.
- La Communauté d'Agglomération quant à elle assurera l'entretien et la maintenance des espaces dit « communs » (hall, circulation, local technique...), soit environ 466 m².
- Une annexe au protocole récapitule les surfaces ainsi gérées par chaque professionnel et par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- La collectivité mettra également à disposition à titre gracieux un cabinet de médecine généraliste pour les internes et étudiants en médecine tant que le dit cabinet ne fait pas l'objet d'une demande de location par un professionnel.

➤ Loyer :

Le coût du loyer prévu au protocole d'accord a été évalué par la Shéma à 8.7 €/m² en prenant en compte les éléments suivants:

- Coût d'investissement : 3 015 006 € TTC
- Subvention et FCTVA : 1 881 582 €
- Emprunt : 1 133 424 € sur 25 ans

Le montant pour chaque professionnel sera calculé sur cette base en tenant compte de la surface « pondérée » lui correspondant.

Le loyer variera au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice général des loyers du troisième trimestre de l'année précédente.

➤ Charges :

- Le locataire remboursera au bailleur la quote-part des charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués. Ces charges seront réparties en fonction des surfaces pondérées pour les charges fluides et la taxe foncière et en fonction du nombre de cabinets pour les charges d'entretien et de maintenance.
- La provision au titre des charges est estimée pour la première année à :
 - o Consommation fluides : 22 060 € soit 108,2 €/mois/cabinet
 - o Maintenance/entretien : 12 500 €, soit 1.3 €/m²/mois
 - o Taxe foncière : 6 598 €/an ou 4 022 €/an si la collectivité est exonérée de la part communale de la taxe foncière, soit respectivement 0.7 €/m²/mois ou 0.44 €/m²/mois.
- Les professionnels ont souhaité mutualiser le réseau internet et téléphonique nécessaires à leurs activités. Au regard des contraintes techniques ils ont demandé à la communauté d'agglomération d'en assurer l'installation et la maintenance. Cette prestation, déterminée

en fonction des besoins des professionnels de santé et du projet de santé (télémédecine, logiciel commun) sera ensuite intégrée dans les charges locatives pour être remboursée par les professionnels.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis favorable de la commission de territoire de Cœur Cotentin,

Le conseil communautaire après en avoir délibéré, à la majorité (Pour : 194 – Contre : 0 – Abstentions : 6) :

- **Approuve** le protocole d'accord ci-annexé,
- **Arrête** le loyer, hors charges, à hauteur de 8.7 €/ m²,
- **Arrête** le coût prévisionnel des charges d'entretien et maintenance réparties au nombre de cabinet à 108,2 €/cabinet/mois et le coût prévisionnel des charges réparties aux m² (fluides et taxe foncière) à 2 €/m²/mois ou 1.74 €/m²/mois en cas d'exonération de la part communale de la taxe foncière,
- **Autorise** le Président, le Vice-président ou le conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dit** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dit** que le Président et le Directeur Général de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le : 04/06/2018
et publication ou notification
du : 01/06/2018



LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN



PROTOCOLE D'ACCORD DE LOCATION

POLE SANTE LIBERAL ET AMBULATOIRE DE VALOGNES

Entre les soussignés :

- La Communauté d'Agglomération du Cotentin dont le siège administratif est situé 8 rue des Vindits 50130 à Cherbourg En Cotentin, représentée par son Président, en vertu d'une délibération du Conseil communautaire **XXX**.
Désignée ci-dessous comme « La Communauté d'Agglomération le Cotentin » ou « CAC ».

D'une part et,

- **Monsieur/Madame X, domicilié X**, futur locataire du cabinet professionnel de médecins n°X (X m² de surface utile) du Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (PSLA) de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
Désigné ci-dessous comme « Le professionnel de santé ».

D'autre part.

Préambule

Dans un contexte marqué par une crise de l'installation des médecins en particulier en milieu rural, l'ensemble des institutions, collectivités territoriales et représentants des professionnels de santé du territoire, se sont mobilisés pour élaborer des stratégies coordonnées de maintien de l'accès aux soins.

En 2014, la Communauté de Communes du Cœur du Cotentin a repris les réflexions menées par la ville de Valognes et les professionnels de santé pour s'engager en partenariat avec « l'association santé Cœur Cotentin » au maintien d'une offre de soin sur le territoire communautaire.

Accompagnés par le cabinet Ascentis, les professionnels de santé ont ainsi bâti un projet de santé à l'échelle du territoire du Cœur du Cotentin, avec dans un premier temps la création d'un Pôle de Santé Libéral Ambulatoire, PSLA, à Valognes.

La collectivité s'est ainsi engagée dans le portage immobilier de la construction du PSLA afin :

- D'offrir à la population, un ensemble de services de santé et de soins de premiers secours regroupés sur un même lieu.
- De pérenniser l'offre, la continuité et l'accès aux soins à une population de plus en plus vieillissante, et donc, consommatrice de soins et de services à la personne.

Le projet immobilier prévoit une surface de 1218 m² sur trois niveaux :

- Un rdc accueillant un pôle de médecine généraliste de six cabinets et un pôle sage-femme de deux professionnels.
- Un étage avec un pôle de trois cabinets dentistes, un pôle de trois cabinets d'infirmiers, un podologue et deux cabinets mutualisés. Une salle de réunion et espace repas est également prévu à cet étage.
- Une réserve foncière de 208 m² est aussi située sous comble au 3ème niveau.

Au-delà du regroupement physique dans un même bâtiment, il s'agit de dynamiser et de coordonner un projet de santé auquel chaque professionnel pourra contribuer dans son champ de compétence.

Le projet de santé sera donc actualisé par les professionnels avant leur installation au sein du PSLA. La Communauté d'Agglomération du Cotentin s'appuiera sur ce projet pour décider, en lien avec les professionnels en place, des nouvelles installations au sein du PSLA.

Le présent protocole d'accord de location a pour objet de définir les conditions de location des locaux.

Entre les soussigné(e)s, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1- DESTINATION DES LIEUX LOUES

Au sein du Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (PSLA) 42 rue de Poterie 50700 Valognes, la Communauté d'Agglomération du Cotentin donnera à bail au « Professionnel » le cabinet professionnel XXX de X m² destiné à l'exercice de son activité.

Le professionnel aura à sa disposition, en plus de son cabinet personnel (surface privative), les espaces mutualisés au sein de son pôle (salle d'attente, ...) et des espaces mutualisés avec l'ensemble des professionnels du PSLA: salle de réunion, local DASRI... (détail en Annexe 1). Les professionnels du PSLA s'engagent à gérer ensemble ces espaces mutualisés sans que la CAC n'ait à intervenir.

La CAC assurera, pour le compte des professionnels, l'entretien et la maintenance des espaces dit « communs » : hall et circulations, locaux techniques, sanitaires patients... (Détail en annexe 1).

La collectivité mettra également à disposition, à titre gracieux, un cabinet de médecine générale pour y accueillir les internes et étudiants. En cas d'une demande d'installation d'un professionnel de santé, le dit cabinet sera remis en location dans les conditions fixées par le protocole d'accord. Cette mise à disposition fera l'objet d'une convention spécifique.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA LOCATION ET PRISE D'EFFET

Conformément à l'article 57-A de loi 86-1290 du 23 décembre 1986, le futur bail de location sera conclu pour une durée de 6 ans renouvelable automatiquement par tacite reconduction et prendra effet à la mise à disposition du PSLA aux professionnels de santé.

La collectivité pourra, à titre dérogatoire, conclure un bail de location pour une durée moindre dans le cas d'un professionnel dont l'échéance du départ à la retraite ne permettrait pas un engagement sur six ans.

Chaque partie pourra notifier à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. Ces délais courent à compter de la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier.

Le locataire pourra également, à tout moment du bail, notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de 6 mois. Le locataire restera redevable du loyer et des charges durant tout le délai de préavis, sauf si les locaux se trouvent occupés avant la fin du délai par un autre preneur en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le professionnel de santé rendra les lieux loués libres de toute occupation.

ARTICLE 3 - CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le professionnel s'engage à s'installer dans les locaux qui seront mis à sa disposition et à payer un loyer défini de la façon suivante :

LOYER

Le loyer principal, qui s'entend hors charges, est fixé à 8.70 €/m²/mois à la livraison des locaux. Le montant pour chaque locataire sera calculé en prenant en compte les surfaces dites « pondérées » (cf annexe 1) qui lui sont dédiées, à savoir les surfaces privatives (cabinet), les espaces mutualisés au sein de son pôle (salle d'attente, ...) et les espaces mutualisés avec l'ensemble des professionnels du PSLA: salle de réunion, local DASRI...

Le prix du loyer est révisable au 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice général des loyers du troisième trimestre de l'année précédente conformément à la formule suivante :

$$P(1/01/n) = P(o) \times \frac{I(3\text{ème trim. } n-1)}{I(o)}$$

P = participation mensuelle au m² pour l'année en cours (n),

(n) = année en cours,

I = Indice de référence des loyers,

(n-1) = année précédente,

P(o) = participation mensuelle au m²: Base au m⁰ = 8.70€,

I(o) = Indice de référence des loyers

I(3ème trim. n-1) = Indice de référence des loyers du 3ème trimestre de l'année précédente.

MO = mois de livraison des locaux

Le professionnel de santé s'engage à payer le loyer mensuellement, à terme à échoir, au prorata temporis, en trentième de mois.

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

Les charges :

Le locataire remboursera au bailleur la quote-part des charges communes de l'immeuble afférentes aux locaux loués. Ces charges seront réparties en fonction des surfaces pondérées pour les charges fluides et la taxe foncière et en fonction du nombre de cabinets pour les charges d'entretien et de maintenance.

La provision au titre des charges est estimée pour la première année à :

- consommation fluides : 22060 € soit 108,2 €/mois/cabinet
- Maintenance/entretien : 12 500 €, soit 1.3 €/m²/mois
- Taxe foncière : 6 598 €/an ou 4 022 € si la collectivité est exonérée de la part communale de la taxe foncière, soit respectivement 0.7 €/m²/mois ou 0.44 €/m²/mois.

Les professionnels ont souhaité mutualiser le réseau internet et téléphonique nécessaires à leurs activités. Au regard des contraintes techniques ils ont demandé à la communauté d'agglomération d'en assurer l'installation et la maintenance. Cette prestation, déterminée en fonction des besoins des professionnels de santé et du projet de santé (télémédecine, logiciel commun) sera ensuite intégrée dans les charges locatives pour être remboursée par les professionnels.

3.1 - Réparations locatives

Le professionnel de santé prendra en charge les réparations locatives visées au décret n° 87-712 du 26 août 1987 à l'exception des « parties extérieures » visées au même décret et des espaces dit « communs » qui seront à la charge de la CAC.

3.2 - Grosses réparations

La CAC est tenue de procéder aux grosses réparations de l'immeuble.

Lorsque l'ensemble immobilier devra faire l'objet de travaux, le professionnel de santé en sera informé.

Hormis une remise sur le loyer, en cas de sinistre et de travaux, le professionnel de santé ne pourra réclamer à la CAC aucune indemnité pour privation de jouissance pendant le temps nécessaire aux réparations et à la reconstruction.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU PROFESSIONNEL DE SANTÉ ET DE LA CAC

4.1 - Conditions financières

Le paiement des loyers et charges par le professionnel de santé sera auprès du « Trésor public ».

4.2 - Occupation des lieux

Le professionnel de santé s'engage à respecter les dispositions suivantes :

- Ne pas nuire à la sécurité des personnes et des biens.
- Ne pas utiliser d'appareils dangereux, ni détenir de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage courant, autorisés par les règlements de sécurité.
- Ne pas utiliser notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, ni poêle à kerdane, sauf autorisation expresse de la CAC.
- Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans le consentement préalable, exprès et par écrit de la CAC et, si elle le juge bon, sous la surveillance de son architecte.
- Prendre en compte les règlements sanitaires en vigueur sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
- Suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière et ne pas stationner aux emplacements interdits (allées pompiers, ...). A ce titre, 62 places de stationnement seront dédiées au PSLA. Trois places, en entrée de bâtiment, seront réservées aux cabinets d'infirmiers du PSLA.
- Prendre en compte que la présence d'animaux est interdite dans le PSLA.
- Laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants de la CAC sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

En contrepartie, la CAC mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur.

4.3 - Assurances

Lors de la livraison, le professionnel de santé devra faire son affaire des assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :

- Assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux),
- Assurance couvrant le risque « recours des voisins »,
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol),
- Responsabilité civile occupant partiel d'immeuble.

Cette obligation s'imposera au professionnel de santé pendant toute la durée de la location car, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard de la CAC de tous les dommages aux locaux loués même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

Le professionnel de santé devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances et à la CAC tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Chaque année, la preuve de la souscription de ces assurances devra être fournie par le professionnel de santé qui produira une police d'assurances ou une attestation de paiement des primes.

4.4 - Enquêtes

Le professionnel de santé s'engage à produire les informations qui pourraient être demandées par la CAC.

ARTICLE 5 - FIN DE LOCATION

Au plus tard, lors du départ du professionnel de santé, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, à régler au terme de la location, compte tenu des travaux effectués par la CAC. A cet effet une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à

effectuer seront alors fixés en tenant compte de l'usure normale et indiqués au professionnel de santé sortant.

ARTICLE 6 - RESILIATION

A défaut de paiement dans le délai prévu à l'article 3 et de transmission des documents prévus à l'article 4.3, le professionnel de santé sera mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se mettre à jour dans le délai d'un mois.

A défaut de paiement dans le dit délai, la location sera résiliée de plein droit si bon semble à la CAC nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures. Le professionnel de santé aura alors un mois pour remettre les lieux à la disposition de la CAC.

A défaut d'assurance, la location pourra être résiliée de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux.

En cas de troubles répétés de la part du professionnel de santé, la location pourra être résiliée de plein droit.

ARTICLE 7 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit de la CAC à compter de la date de son exigibilité, au taux légal.

Tous les frais que la CAC sera amenée à engager à la suite de la non-exécution par le professionnel de santé de l'une quelconque de ses obligations (frais de poursuites, honoraires, ...) seront à la charge du professionnel de santé.

Article 8 - AVENANT

Toute modification du présent protocole d'accord de location approuvée par les parties fera l'objet d'un avenant.

Article 9 - ENREGISTREMENT

Les frais de timbres et d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui entendrait soumettre le présent protocole d'accord de location à ces formalités.

Article 10 - LITIGES

Les droits et obligations des parties seront régis par les stipulations du présent protocole d'accord de location.

Tout litige relatif à l'exécution du présent protocole d'accord de location est du ressort de la juridiction compétente.

Article 11 - MESURES D'ORDRE

Le présent protocole d'accord est établi en deux exemplaires originaux :

- le premier pour la CAC,
- le second pour le professionnel de santé.

Article 12 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans l'éventualité où le professionnel de santé visé par le présent protocole d'accord de location intégrerait une structure sociale ou une autre structure propre à l'exercice d'activités de santé, le futur bail de location serait automatiquement converti au profit de cette structure sociale par simple avenant. En cas de sous-location, cette sous-location se fera aux mêmes conditions que celles définies dans le présent protocole d'accord de location.

Fait à

Le

Pour la CAC
La Communauté d'Agglomération le Cotentin

Pour le professionnel de santé

Le Président

Jean-Louis VALENTIN

XXX

Annexe 1 : Tableau de répartition des surfaces

| Surfaces utiles | Surface privative | Surface commune par pôle | Surface pondérée (intègre les espaces mutualisés) |
|--|----------------------|--------------------------------|---|
| <i>Pôle Sage Femmes</i> | 66,38 | 21,65 | 95,55 |
| - Salle de préparation | 19,31 | | 27,79 |
| - Bureau de consultations | 14,42 | | 20,76 |
| - Nurserie | 9,90 | | 14,25 |
| - Bureau de rééducation | 12,32 | | 17,73 |
| - Salle de rééducation | 10,43 | | 15,01 |
| - Attente | | 21,65 | - |
| <i>Pôle Médecins</i> | 153,70 | 135,01 | 306,11 |
| - Cabinet 1 (beaufils) | 27,65 | | 55,07 |
| - Cabinet 2 (grudet) | 27,59 | | 54,95 |
| - Cabinet 3 (de geyster) | 24,41 | | 48,62 |
| - Cabinet 4 | 24,63 | | 49,05 |
| - Cabinet 5 | 24,78 | | 49,35 |
| - Cabinet 6 | 24,64 | | 49,07 |
| - Attente Enfants | | 4,94 | - |
| - Attente 01 | | 16,38 | - |
| - Attente 02 | | 25,05 | - |
| - Accueil Secrétariat | | 25,06 | - |
| - Cabinet de délestage | | 9,06 | - |
| - WC | | 2,15 | - |
| - Réserves | | 5,86 | - |
| - Circulation | | 46,51 | - |
| <i>Bureau de Gestion</i> | 11,35 | | 12,64 |
| <i>Pôle Infirmières</i> | 83,98 | 34,09 | 127,58 |
| - Cabinet IDE 1 | 30,09 | | 45,71 |
| - Cabinet IDE 2 | 24,08 | | 36,58 |
| - Cabinet IDE 3 | 29,81 | | 45,29 |
| - Attente | | 29,97 | - |
| - WC | | 4,12 | - |
| <i>Pôle Podologue+mutualisé</i> | 79,42 | 11,17 | 99,58 |
| - Cabinet podologue 1 | 40,72 | | 51,06 |
| - Cabinet mutualisé 1 | 15,97 | | 20,02 |
| - Cabinet mutualisé 2 | 22,73 | | 28,50 |
| Dégagement + rangement | | | - |
| Attente | | 11,17 | - |
| <i>Pôle Dentistes</i> | 75,93 | 83,32 | 167,85 |
| - Cabinet 1 | 24,55 | | 54,27 |

| | | | |
|--|---------------|---------------|-----------------|
| - Cabinet 2 | 26,78 | | 59,20 |
| - Cabinet 3 | 24,60 | | 54,38 |
| - Stérilisation | | 11,04 | |
| - Local pano | | 4,51 | |
| - Accueil | | 16,02 | |
| - Attente | | 11,88 | |
| - Rangement | | 3,99 | |
| - Vestiaires | | 14,30 | |
| - WC | | 1,28 | |
| - Dégagement | | 10,73 | |
| local info + compresseur dentaire | | 9,57 | |
| espaces "mutualisés": Salle de réunion, DASRI | | 53,30 | |
| Espaces "communs" | 208,57 | 206,32 | 468,19 |
| Circulations / Halls / SAS | | 158,49 | |
| Locaux techniques | | 31,84 | |
| Sanitaires | | 15,99 | |
| Réserve foncière nord | 54,35 | | |
| Réserve foncière sud | 154,22 | | |
| TOTAL surfaces locatives | 470,76 | 338,54 | 809,30 |
| TOTAL GENERAL | 679,33 | 544,86 | 1 277,49 |

Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le : 04/06/2018
et publication ou notification
du : 01/06/2018