Envoyé en préfecture le 22/04/2025
Reçu en préfecture le 22/04/2025
Publié le
ID : 005-210500963-20250417-CM2025_045-DE

PROJET DE CONTRAT ADMINISTRATIF MODIFICATIF

RELATIF AU CABINET MEDICAL SITUE DANS LE BATIMENT ESPACE ECRINS

La **Commune d'Orcières**, dont le siège est situé Le Village, 05170 ORCIERES, représentée par son Maire en exercice M. Patrick RICOU, autorisé par délibération n° ……., identifiée sous le numéro SIREN 210 500 963 ;

La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte « LA COMMUNE » ;

D'une part,

Et

L**a SCP TAMALOU,** immatriculée au registre sous le n°……., représentée par ……. domiciliée pour la conclusion des présentes en son siège Cabinet médical - Espace Ecrins 05170 Orcières Merlette,

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte « LE PRENEUR » « LE BENEFICIAIRE » ;

D'autre part,

EXPOSE

La Commune d'Orcières est propriétaire de l'immeuble dénommé Espace écrins. Le bâtiment regroupe les services des remontées mécaniques et personnel des pistes, le poste de secours, le cabinet médical, la gendarmerie et une salle polyvalente. Il accueille en outre une pharmacie et un espace dévolu à l'exploitation d'un cabinet médical assortie de sujétions particulières d'intérêt public.

Le local dédié au cabinet médical a été aménagé, meublé et équipé selon l'état des lieux d'entrée, par la Commune afin d'être affecté à cet usage et favoriser l'installation de médecins sur la station durant les périodes d'exploitation du service public des remontées mécaniques été/hiver, comme en intersaison.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent contrat porte sur l'occupation du cabinet médical durant les périodes définies ci-dessous.

Le PRENEUR accepte, les biens dont la consistance et la désignation figurent à l'article 2, ainsi qu'ils existent avec toutes leurs dépendances.

Le PRENEUR déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités préalablement aux présentes.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS LOUES

- **Un cabinet médical équipé** dans un ensemble immobilier dénommé « ESPACE ECRINS » figurant au cadastre de ladite commune ainsi qu'il suit : Section AD n°2 « Merlette », 1623 m² de surface totale, dont 139 m² sont consacrés au cabinet médical dont il est question ici (Annexe 1 – Plan de situation du cabinet médical au sein de l'immeuble).

ARTICLE 3 : RÉGIME JURIDIQUE DU CONTRAT

Envoyé en préfecture le 22/04/2025
Reçu en préfecture le 22/04/2025
Publié le
ID : 005-210500963-20250417-CM2025_045-DE

Le présent contrat est soumis au régime juridique des contrats administratifs. En effet, les conditions et les prérogatives reconnues à la COMMUNE dans l'exécution du contrat ci-dessous définies, implique, dans l'intérêt général, qu'il relève du régime exorbitant des contrats administratifs.

Le présent contrat n'est pas constitutif de droits réels pour le PRENEUR

En conséquence, le PRENEUR ne pourra en aucun cas, revendiquer le bénéfice de la législation applicable aux baux commerciaux, aux baux professionnels ou aux baux d'habitations.

ARTICLE 4 : DESTINATION

Les locaux présentement mis à disposition sont destinés à l'exercice par le BENEFICIAIRE de la profession de **médecin**, à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage, sauf accord contraire de la Commune.

Le BENEFICIAIRE est tenu d'occuper personnellement les locaux, qu'il s'agisse du local à usage de cabinet médical ou du logement de fonction. Il ne pourra en aucun cas le sous-louer y compris à titre gratuit, fût-ce à titre temporaire ou momentané, sauf accord exprès et préalable de la COMMUNE.

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée 60 mois à compter du 1er juin 2025 pour expirer le 31 mai 2030.

Le PRENEUR aura la faculté de solliciter la reconduction expresse du contrat d'occupation en adressant sa demande par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant la date de fin de contrat, à défaut, le contrat trouvera son terme au 31 mai 2030 et le PRENEUR devra libérer les lieux dans les conditions décrites infra.

ARTICLE 6 : RESILIATION ANTICIPEE

À tout moment, le PRENEUR aura la faculté de résilier par anticipation le présent contrat, sous réserve de notifier sa décision à la COMMUNE selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

En raison du caractère administratif du présent contrat, la COMMUNE pourra pour motif d'intérêt général résilier le contrat de manière anticipée, sous réserve du versement d'une indemnité dans les conditions fixées par la jurisprudence du Conseil d'État.

ARTICLE 7 : CONGE

Le congé devra être notifié au moins SIX mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, sans que le départ effectif du PRENEUR ne puisse intervenir en cours de saison soit du 1er décembre au 30 avril et du 1er juillet au 31 août.

En cas de congé notifié par la COMMUNE, le PRENEUR ne sera redevable, pendant le délai de préavis, de la redevance et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement la chose louée.

En cas de congé notifié par le PRENEUR, celui-ci sera redevable de la redevance et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre PRENEUR en accord avec la COMMUNE.

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

ARTICLE 7 : ETAT DES LIEUX

Envoyé en préfecture le 22/04/2025
Reçu en préfecture le 22/04/2025
Publié le
ID : 005-210500963-20250417-CM2025_045-DE

La COMMUNE est tenue de délivrer au PRENEUR les locaux en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi, contradictoirement par les parties, au plus tard lors de l'entrée en jouissance et de la remise des clés au PRENEUR, mais aussi lors de la restitution de celles-ci.

A défaut d'un tel état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une des parties ou de désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

ARTICLE 8 : REDEVANCE

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de 19 285 € TTC / an pour le local accueillant le cabinet médical.

Cette redevance sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

ARTICLE 9 : REVISION DE LA REDEVANCE

Pendant le cours du présent contrat d'occupation, la redevance ci-dessus sera automatiquement modifiée à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'Indice des loyers–tertiaires publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification. L'indice de base à retenir est celui du 1er trimestre 2025.

L'indice servant de référence au calcul de chaque modification périodique sera celui du même trimestre de chaque année.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

La COMMUNE est tenue des obligations principales suivantes :

a) De délivrer au PRENEUR les lieux loués en bon état d'usage et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement et de supporter toutes les réparations autres que locatives ;
b) D'assurer la jouissance paisible du local, et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, de la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux désignés dans l'état des lieux ;
c) D'assurer l'entretien et le remplacement éventuel du matériel radiographie Toupac Générateur N32 HF secteur, tube Toshiba 7242, Kermax IDP, Statif autocentré multigraph, table mobile, acquis en décembre 2016 et mis à disposition du cabinet médical au titre de la conclusion des présentes ;
d) De souscrire les contrats de maintenance nécessaires aux équipements susmentionnés, à l'exception du système d'impression Drystar 5 300 pour la radio et de l'échographie Toshiba, qui sont la propriété du PRENEUR.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le contrat est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

a) De prendre possession des lieux loués, de les occuper personnellement et d'en user paisiblement selon leur destination.

Envoyé en préfecture le 22/04/2025
Reçu en préfecture le 22/04/2025
Publié le
ID : 005-210500963-20250417-CM2025_045-DE

b) En raison du caractère administratif du contrat, de ne pouvoir céder son droit au présent contrat d'occupation, ni prêter, ni échanger, ni le sous-louer, en tout ou en partie, nu ou meublé, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, à peine de nullité des cessions et sous-location non autorisées, et même de résiliation de plein droit, à la demande du BAILLEUR.
c) Dans le cas de cession ou de sous-location expressément autorisées, le PRENEUR restera garant avec les cessionnaires du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail, et ce pendant toute la durée dudit bail, à l'égard de tous les concessionnaires et sous-occupants successifs.
d) De souscrire et d'acquitter les contrats de fournitures d'eau, d'électricité, les taxes et charges de toute nature incombant au preneur, pour le cabinet médical, comme pour le logement.
e) De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires.
f) De notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent contrat ou de son renouvellement.

Pour tenir compte des obligations de permanence sur la station, la Commune s'engage à prendre en charge la moitié du loyer du logement de fonction du médecin soit 375 €/mois. Le versement interviendra semestriellement en début de période.

11.1 Entretien – Travaux – Réparations

Le PRENEUR s'engage à :

- prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- assurer l'entretien, le changement et le remplacement éventuel du matériel des meubles meublants, et des objets mobiliers garnissant les biens loués tels qu'ils sont décrits article par article dans l'état mentionné dans la DESIGNATION.
- ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation ou aménagement dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

A défaut de cet accord, la COMMUNE pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du PRENEUR, ou conserver les transformations effectuées sans que le PRENEUR puisse réclamer une quelconque indemnité pour les frais engagés.

- à veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des compteurs.
- à faire procéder, si aucun contrat collectif n'est souscrit pour l'immeuble, et une fois par an, à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.
- à justifier de ces entretiens à la demande du BAILLEUR.
- à souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, fermetures de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que la COMMUNE ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code Civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

Envoyé en préfecture le 22/04/2025
Reçu en préfecture le 22/04/2025
Publié le
ID : 005-210500963-20250417-CM2025_045-DE

- à supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- à tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sols ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

11.2 Responsabilité et Recours – Assurances

De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.

De répondre des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code Civil.

De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, tant les lieux loués que son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, le vol et la responsabilité civile, par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au BAILLEUR à sa demande ainsi que du paiement des primes. De déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.

De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement la COMMUNE, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquence de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par phénomène de condensation ou autre.

De renoncer à tout recours contre la COMMUNE :

- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications.
- En cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.
- En cas d'interruption de l'air conditionné ou comprimé, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement du ou des ascenseurs ou de tous autres éléments d'équipements,
- En cas d'interruption, de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
- Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR aux employés de l'immeuble,
- En cas de trouble ou dommage subi du fait d'autres PRENEURS ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne.

De donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Envoyé en préfecture le 22/04/2025
Reçu en préfecture le 22/04/2025
Publié le
ID : 005-210500963-20250417-CM2025_045-DE

De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont le PRENEUR est tenu, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge du PRENEUR en cette qualité et d'en justifier au BAILLEUR avant son départ des lieux.

11.3 Conditions particulières d'occupation du Logement : Règlement de l'immeuble

De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnait avoir reçu copie, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
- De ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou monte-charge s'il en existe ;
- De ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule, ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
- De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
- De veiller à ce que la tranquillité des lieux loués ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
- De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- De n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses, ni linge ni autre objet ;
- De ne laisser écouler d'eau ;
- De n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à condition encore que le dit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ;
- De ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager.
- De prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles ;
- En cas d'existence ou d'installation d'antennes collectives, de s'interdire l'usage de toute antenne individuelle extérieure et se brancher sur les installations collectives en supportant les frais de branchement et des prestations annuelles d'entretien.

Le PRENEUR sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, la COMMUNE ne devant en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

11.4 Conditions particulières d'occupation du Cabinet médical : Règlement d'usage

Le cabinet médical est situé dans un bâtiment public dénommé Espace Écrins. Ce bâtiment propriété de la Commune est affecté à plusieurs services publics dont le service des remontées mécaniques et les services de secours sur piste notamment. Le PRENEUR devra respecter le règlement établi par la Commune.

11.5 Congé – Visites des lieux

En cas de vente des lieux loués ou, en cas de cessation du contrat, dans les trois derniers mois précédant la fin de celui-ci, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux des heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf le dimanche et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement avant d'avoir payé le montant de la redevance et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de ceux des services mis à sa disposition par la COMMUNE.

Envoyé en préfecture le 22/04/2025
Reçu en préfecture le 22/04/2025
Publié le
ID : 005-210500963-20250417-CM2025_045-DE

A la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux. Le PRENEUR aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au BAILLEUR ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

ARTICLE 12 : CONDITIONS SPECIFIQUES LIEES A LA MISSION D'INTERET GENERAL DE L'ACTIVITE EXERCEE DANS LES MURS

- Il est précisé que le preneur aura une **obligation de présence sept jours sur sept pendant la saison d'hiver,** soit précisément de l'ouverture à la fermeture de la station.
- **Pendant la saison d'été**, soit précisément de l'ouverture à la fermeture de la station, le preneur aura toujours **l'obligation de présence sept jours sur sept.**
- Il est précisé que le preneur ne pourra délivrer de congé donnant lieu à cessation effective de l'exploitation du cabinet médical objet des présentes durant les périodes d'ouvertures du service public des remontées mécaniques, soit du 1er décembre au 30 avril et du 1er juillet au 31 août. Le délai du congé adressé antérieurement sera automatiquement suspendu durant les périodes précitées et reprendra à l'issue pour la durée restante à courir.
- En intersaison au printemps et en automne le preneur s'engage à une présence de quatre jours par semaine, à l'exception de la période de congés annuel. Il va de soi que sitôt qu'un deuxième médecin sera présent les périodes de congés seront alternées pour permettre l'ouverture en continu.

Le PRENEUR ne saurait être tenu responsable et la COMMUNE ne pourrait demander la résiliation automatique du bail, si les obligations ci-dessus décrites n'étaient pas tenu du fait d'un cas de force majeur.

ARTICLE 13 : TOLERANCES

Il est formellement convenu que les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. La COMMUNE pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 14 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de redevance ou du montant des accessoires à son échéance et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux énonçant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause le contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il en sera de même au cas où le PRENEUR ne souscrirait pas d'assurance contre les risques dont il répond en cette qualité, le commandement devant alors énoncer la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

Dans les deux cas cités, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, le montant de la redevance et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après

Envoyé en préfecture le 22/04/2025
Reçu en préfecture le 22/04/2025
Publié le
ID : 005-210500963-20250417-CM2025_045-DE

encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ou le prélèvement redeviendrait impayé.

En outre, en cas de non-respect des obligations particulières ci-dessus imposées au preneur du fait du caractère d'intérêt général de leur mission, le contrat sera résolu automatiquement de plein droit et aux frais du preneur.

ARTICLE 15 : CLAUSE PENALE

Si l'exploitation du cabinet médical objet des présentes venait à être compromise du fait de l'une ou l'autre des parties, la partie fautive ou défaillante s'engage à verser à son cocontractant une somme forfaitaire de 5.000 € à titre de clause pénale.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite par le PRENEUR au siège du preneur, Cabinet médical - Espace Ecrins 05170 Orcières Merlette, et par la COMMUNE en son siège en Mairie.

ARTICLE 17 : ELECTION DU TRIBUNAL COMPETENT

Le tribunal compétent est le tribunal administratif de Marseille.

Fait à Orcières, le

Pour la COMMUNE D'ORCIÈRES,

Le Maire,

M. Patrick RICOU

Fait à Orcières, le

Pour la SCP TAMALOU,

……

M. JP MOUREN