

MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE D'AMIKUZE

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Entre les soussignés,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE, dont le siège est situé au 15 avenue Foch à Bayonne (64100), représentée par son Vice-Président, Monsieur Claude OLIVE, dûment habilité par décision du

29 NOV. 2023

ci-après désignée « le Propriétaire »,

d'une part,

Et,

LE CENTRE HOSPITALIER DE LA COTE BASQUE, dont le siège est situé au 13 avenue de l'Interne Jacques Loeb à Bayonne (64100), représenté par son Directeur, Monsieur Frédéric ESPENEL,

ci-après désigné « l'Occupant »,

d'autre part.

Ensemble désignés « les Parties ».

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son Projet de territoire, la Communauté d'Agglomération Pays Basque construit des Maisons de Santé Pluriprofessionnelles dans les zones déficitaires en offre médicale, en conformité avec le projet régional de santé de l'Agence Régionale de Santé. Il s'agit de répondre aux besoins des habitants en leur proposant une offre de soins complète et un « parcours santé » regroupant suivi et prévention.

Cet engagement de la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans la création de Maisons de Santé Pluriprofessionnelles (MSP) est lié à la démographie médicale critique dans les territoires ruraux de Soule et d'Amikuze.

La construction de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle d'Amikuze est achevée et accueillera les patients dès le mois de décembre 2023. Situé à Aïcirits-Camou Suhast, à proximité immédiate du Centre Hospitalier de Saint-Palais, ce nouveau bâtiment, d'une superficie totale de 1 107 m² accueillera des professionnels libéraux (médecins généralistes, cabinets infirmiers, kinésithérapeutes, ostéopathe, podologue...), des services du Centre Hospitalier de la Côte Basque aujourd'hui situés dans différents locaux à Saint-Palais, et un nouveau pôle de santé publique comprenant notamment des services d'éducation thérapeutique.

Article 1. Objet

La présente convention est régie par les dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et par les stipulations ci-après.

Cette convention, portant autorisation d'occuper le domaine public, est un contrat administratif ayant pour objet d'autoriser l'occupation de locaux par l'Occupant en vue de développer l'offre de soins sur le territoire d'Amikuze.

Descriptif des locaux occupés par le Centre Hospitalier de la Côte Basque (surface totale de 397 m² - cf. périmètre en bleu dans le plan en annexe) :

- 1 studio au profit des internes, stagiaires et professionnels en renfort,
- 3 bureaux, 1 salle de soins et 1 espace d'attente pour le service Centre Médico-Psychologique,
- 4 bureaux, 1 espace d'activités et 1 espace d'attente pour le Centre Médico-Psychologique de l'Enfant et de l'Adolescent,
- 3 bureaux, 1 salle de soins et 1 espace d'attente pour le Pôle de Santé Public,
- 1 cuisine thérapeutique,
- 1 bureau « Animatrice Santé Publique »,
- 1 local ménage et informatique,
- 3 WC,
- des dégagements,
- 1 local « archives médicales ».

L'Occupant est parfaitement informé qu'une partie des locaux loués par le Preneur du bâtiment voisin représente des espaces communs des deux bâtiments, et qu'il fera son affaire personnelle de signer une convention de gestion avec ledit voisin pour assurer l'entretien de ces espaces communs.

Pour information et bien qu'elles ne fassent pas partie de la présente convention, les parties communes de la Maison de Santé pluriprofessionnelle d'Amikuze, d'une superficie de 132 m², sont composées comme suit (cf. périmètre en jaune dans le plan en annexe) :

- le hall et le dégagement central, l'accueil / front office, les sanitaires en partie centrale, la salle de réunion / office / détente,
- le local sous-station, le local VDI, le TGBT,
- le local vélo et le local poubelles à l'extérieur,
- le parking, les espaces verts et l'ensemble des extérieurs (parvis, voie d'accès, cheminement piéton).

Article 2. Propriété du foncier

La Maison de Santé Pluriprofessionnelle communautaire d'Amikuze dénommée, « Maison de Santé d'Amikuze », et ses extérieurs, en application des stipulations de la présente convention, relèvent de la compétence exclusive du Propriétaire qui détient ce patrimoine via une mise à disposition de la commune de Saint-Palais qui a fait l'objet d'un procès-verbal en date du 29 octobre 2019.

Article 3. Désignation du bien objet de la convention

La présente convention porte sur une partie des locaux de la MSP d'Amikuze sise à AÏCIRITS-CAMOU-SUHAÏ (64120), 1355 route d'Esquilamborde, figurant au cadastre sous la référence section AD n°17, d'une superficie totale de 397 m².



Article 4. Destination des locaux

L'Occupant ne peut occuper les locaux loués que dans le cadre de l'exercice de son objet social. L'exercice de tout autre commerce, profession ou industrie y est formellement interdit.

Article 5. Caractère intuitu personae et incessibilité des droits

La présente convention est strictement personnelle. La cession par l'Occupant, sous quelque forme que ce soit, de tout ou partie des droits conférés par la présente convention est prohibée, sous peine de résiliation immédiate de la part du Propriétaire.

Article 6. Durée de la convention

Conformément aux articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques, la présente convention a un caractère précaire, temporaire et révocable.

La présente convention est consentie pour une durée de **vingt (20) ans, non renouvelable tacitement, prenant effet le 1^{er} décembre 2023 pour expirer le 30 novembre 2043.**

Un état des lieux d'entrée contradictoire est réalisé en présence des deux parties dans un délai de 7 jours à compter de la signature des présentes.

Les parties s'engagent à se réunir un an avant l'échéance, afin de décider de la suite à donner à cette occupation.

Article 7. Résiliation

Le Centre Hospitalier de la Côte Basque peut résilier la présente convention, moyennant un préavis de six (6) mois, par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque peut résilier la présente convention moyennant un préavis de six (6) mois, par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans que cela n'ouvre un quelconque droit à indemnisation ou relocalisation :

- En cas de non-respect des clauses et conditions inscrites dans la présente convention,
- Pour un motif d'intérêt général,
- En cas d'inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'Occupant.

Un état des lieux de sortie contradictoire doit être réalisé dans un délai de 7 jours à compter de la date de résiliation de l'occupation.

Article 8. Redevance

La présente convention est consentie moyennant une redevance mensuelle de **5 558 €** net de toute taxe (14 €/m²), payable d'avance au 1^{er} du mois.

Afin de faciliter l'installation des professionnels de santé dans ce nouveau site et de favoriser leur démarrage d'activité, le loyer n'est exigible qu'à compter du **1^{er} mars 2024**.

La redevance fixée par la présente convention est révisée automatiquement chaque année à la date anniversaire de la convention, en fonction de l'indice trimestriel national des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 2^{ème} trimestre 2023 : 130,64.

Article 9. Dépôt de garantie

Dans le mois qui suit son entrée dans les locaux, l'Occupant verse au Propriétaire un dépôt de garantie correspondant à **un mois de redevance**.

Le dépôt de garantie est révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire de la convention, en fonction de l'indice trimestriel national des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du 2^{ème} trimestre 2023 : 130,64.

Ce dépôt est remboursé à l'Occupant dans le mois qui suit la fin d'occupation du bien et si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée. En aucun cas, l'Occupant ne sera en droit de compenser le dernier terme de la redevance avec le dépôt de garantie.

Cette somme est conservée par le Propriétaire pendant toute la durée de la convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les redevances et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que l'Occupant pourrait devoir au Propriétaire à l'expiration de la convention d'occupation temporaire et à sa sortie des locaux.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'Occupant, ce dépôt de garantie reste acquis au Propriétaire de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Article 10. Obligations de l'Occupant

- L'Occupant entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les locaux mis à disposition en bon état en fin d'occupation.
 - Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux mis à disposition, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux mis à disposition.
 - L'Occupant devra prévenir immédiatement le Propriétaire de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de la présente convention, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.
 - L'Occupant ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité.
 - L'Occupant ne pourra faire dans les locaux mis à disposition aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du Propriétaire.
 - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par l'Occupant, même avec l'autorisation du Propriétaire, resteront en fin de convention la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Propriétaire ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais de l'Occupant.
-
- L'Occupant supportera le coût des prestations de ménage nécessaires au maintien des locaux en bon état. Il s'acquittera directement de tous les abonnements et consommations nécessaires (téléphone/Internet) au bon fonctionnement du bâtiment hors eau, électricité et réseau de chaleur.
 - L'Occupant laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, toutes les réparations de gros-œuvre que le Propriétaire est tenu de faire dans les locaux, ainsi que tous travaux d'améliorations, transformations et constructions nouvelles

que le Propriétaire juge convenable de faire exécuter, leur durée excédât-elle vingt et un jours.

- L'Occupant acquittera exactement toutes les contributions et taxes de toute nature et taxes assimilées, assises et à asséoir sur les locaux loués, à l'exception de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui font l'objet d'un traitement indiqué à l'article 15.
- L'Occupant assurera son mobilier et matériel contre l'incendie, toutes explosions et tous sinistres dus à l'électricité, à une compagnie d'une solvabilité notoire. Il s'assurera également contre le bris de glaces, le vol et le dégât des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins, et justifiera du paiement des primes à toute réquisition du Propriétaire. L'Occupant s'oblige, pendant le cours de la convention, à payer les quittances correspondantes aux assurances ainsi prises en charge, de manière que le Propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- Si les locaux venaient à être détruits en totalité ou en partie par un incendie, ou pour tout autre cas fortuit indépendant de la volonté de l'Occupant, la présente convention, si bon semblait au Propriétaire, peut être résiliée de plein droit sans que l'Occupant ne puisse exiger une indemnité quelconque de ce fait.
- L'Occupant ne rendra en aucun cas responsable le Propriétaire en cas de vol commis dans les lieux loués.
- L'Occupant ne fera aucune réclamation contre le Propriétaire pour cause d'humidité ou de dégât des eaux.
- L'Occupant devra laisser le Propriétaire visiter les locaux loués au moins une fois l'an, pendant le cours de la convention, afin que celui-ci puisse s'assurer de leur état.
- L'Occupant déclare renoncer à tout recours en responsabilité et à toute réclamation d'indemnité ou diminution de loyer, soit en cas d'interruption dans le fonctionnement des installations d'eau ou d'électricité, et de quelque service que ce soit et quelle qu'en soit la cause, soit en cas de non-fourniture totale ou partielle de prestation par un fait indépendant de la volonté du Propriétaire.
- A son départ, l'Occupant doit justifier du parfait état des lieux, y compris tout ce qui est dit ci-dessus. Il est rappelé que tous défauts constatés, quels qu'ils soient, devront être réparés à ses frais, sans que cette obligation soit limitative.
- Concernant les abonnements et consommations diverses :
 - Eau : Il n'existe qu'un seul abonnement qui dessert l'ensemble des deux bâtiments dont le titulaire est le preneur du bâtiment voisin. Ainsi, les abonnements et consommations d'eau feront l'objet d'une répartition via la convention de gestion spécifique précitée.
 - Telecom : L'Occupant disposant de sa propre ligne télécom sécurisée avec le centre hospitalier voisin, il en fait son affaire personnelle.

- Electricité : Il n'existe qu'un seul abonnement qui dessert l'ensemble des deux bâtiments dont le titulaire est le Propriétaire. L'Occupant est refacturé des dépenses engagées au titre de cet abonnement au prorata des surfaces occupées, soit 41% (tout en rappelant que les parties communes font partie du périmètre du Preneur du bâtiment voisin et que les dépenses engagées sur ces parties communes font l'objet d'une gestion spécifique).
- Réseau de chaleur : Il n'existe qu'un seul abonnement qui dessert l'ensemble des deux bâtiments dont le titulaire est le Propriétaire. L'Occupant est refacturé des dépenses engagées au titre de cet abonnement au prorata des surfaces occupées, soit 41% (tout en rappelant que les parties communes font partie du périmètre du Preneur du bâtiment voisin et que les dépenses engagées sur ces parties communes font l'objet d'une gestion spécifique).

Le Propriétaire et l'Occupant se laissent la possibilité de modifier les modalités de facturation et de répartition des abonnements et consommations présentées ci-dessus via un échange de courriers.

Article 11. Obligations du Propriétaire

Le Propriétaire s'engage à :

- Délivrer à l'occupant les locaux, objets des présentes, en bon état de réparation de toute espèce, ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement.
- Assurer la jouissance paisible des locaux et garantir à l'Occupant contre les vices ou défauts, qui empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion de la présente convention, conformément aux dispositions de l'article 1721 du code civil.
- Assurer à l'Occupant le clos et le couvert, à l'exception des parties ouvrantes, et à conserver à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que les frais de ravalement, les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.
- Prendre en charge les frais de vérifications périodiques et de contrôle des installations électriques, de sécurité et du système de détection de fumées.
- S'acquitter des dépenses liées aux abonnements et aux consommations d'électricité, ainsi que du réseau de chaleur et refacturer le montant de l'ensemble des dépenses à l'Occupant.

Article 12. Responsabilités de l'Occupant

L'Occupant est responsable de tous les risques, litiges et indemnités de toute nature résultant de dommages causés aux biens et aux personnes, pouvant provenir de l'exploitation et de l'entretien des locaux.

Article 13. Force majeure

Aucune des Parties n'encourt de responsabilité ou de sanction pour n'avoir pas exécuté ou avoir exécuté avec retard une de ses obligations au titre de la présente convention, dans la mesure où un tel manquement ou un tel retard résulte directement d'un cas de force majeure.

La Partie qui invoque le cas de force majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations au titre de la présente convention.

Article 14. Assurances

L'Occupant souscrit et/ou fait souscrire, tout au long de la durée de la présente convention, auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, l'ensemble des polices d'assurances exigées au titre de l'exécution des obligations qui lui incombent en application de la présente convention.

Article 15. Fiscalité

Le montant de la taxe foncière payée par le Propriétaire n'est pas répercuté à l'Occupant.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères correspondant aux locaux occupés sera refacturée, chaque année, auprès de l'Occupant.

Toute redevance spéciale qui s'ajouterait du fait de la nature de l'activité au Propriétaire fait également l'objet d'un remboursement de la part de l'Occupant.

Le Propriétaire et l'Occupant se réservent la possibilité de modifier les modalités de remboursements des contributions présentées ci-dessus via un échange de courriers.

Article 16. Notification, élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

Article 17. Règlement des litiges

Les litiges relatifs à l'application de la convention sont soumis au Tribunal Administratif de Pau. Au préalable, les parties s'efforcent de régler à l'amiable leurs différends.

Article 18. Annexes

Le dossier de diagnostics techniques et un plan sont annexés à la présente convention.

Fait en 2 exemplaires.

Bayonne, le 30 NOV. 2023

Pour le Propriétaire,

La Communauté d'Agglomération Pays Basque,

Le Vice-Président,

Monsieur Claude OLIVE



Pour l'Occupant,

Le Centre Hospitalier de la Côte Basque,

Le Directeur,

Monsieur Frédéric ESPENEL

