

# **Contrat de prêt à usage**

**conclu entre**

**la Communauté de Communes Cœur de  
Charente**

**et**

**le Département de la Charente**

Entre **LA COMMUNAUTE DE COMMUNES Cœur de Charente** dont le siège est situé au 10 Route de Paris - 16560 Tourriers, représenté par son président, M. Jean-Pierre de Fallois dûment habilité à signer les présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020, ci-après dénommé « le prêteur », d'une part,

Et **LE DEPARTEMENT DE LA CHARENTE**, dont le siège est situé à ANGOULEME, Hôtel du Département, 31 boulevard Emile Roux à ANGOULEME, représenté par M. François BONNEAU, Président du Conseil départemental de la Charente, dûment habilité à signer les présentes en vertu d'une délibération de la Commission permanente du 13 mars 2020, ci-après dénommé « l'emprunteur », d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

Vu le Code civil et notamment les articles 537, 1875 et suivants ;

## **ARTICLE I – OBJET DU CONTRAT**

Par les présentes, le prêteur es qualité donne en prêt à l'emprunteur, qui accepte, les biens désignés à l'article 2, situés 2A rue Traslefour – 16140 AIGRE. Les conditions de ce prêt à usage sont définies aux présentes.

## **ARTICLE 2 – CONSISTANCE DES BIENS PRETES**

### **2.1 – Désignation des biens**

#### Localisation

L'emprunteur bénéficie des locaux, d'une superficie totale de 235,50 m<sup>2</sup> conformément aux plans annexés aux présentes, suivants :

- à titre exclusif : 2 cabinets médicaux de respectivement 22,76 m<sup>2</sup> et 14,05 m<sup>2</sup>, d'un bureau administratif de 17,57 m<sup>2</sup>
- à titre partagé : salle d'urgence (15,37 m<sup>2</sup>), salle d'attente (15,61 m<sup>2</sup>), salle de réunion et kitchenette (30,27 m<sup>2</sup>), toilettes (9,62 m<sup>2</sup>), salle d'archives (20,52 m<sup>2</sup>), local déchets (18,91 m<sup>2</sup>), une terrasse de 16,42 m<sup>2</sup>, un hall (15,07 m<sup>2</sup>) et le couloir des médecins (39,33 m<sup>2</sup>).

Le cabinet médical d'une surface 22,76 m<sup>2</sup> prêté à titre exclusif pourra être sorti du champ des présentes sur simple demande du prêteur s'il justifie de l'installation d'un professionnel de santé exerçant en libéral. Un avenant formalisera ce retrait.

Toute différence entre les cotes et surfaces résultant des plans annexés, et les dimensions réelles des biens prêtés, ne saurait justifier quelconque modification du présent contrat, les parties se référant à la consistance des biens prêtés tels qu'ils existent à la signature des présentes.

#### Type de biens

Immeuble individuel à usage tertiaire.

Équipements à usage collectif

Les agents de l'emprunteur et les usagers du centre de santé sont autorisés à utiliser les stationnements situés à proximité des biens, objets du présent contrat.

**2.2 – Indivisibilité**

Les parties conviennent que les biens objets du présent contrat forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du contrat.

**2.3 – Diagnostics**

Par référence aux dispositions de l'article 3.1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé aux présentes. Il comporte un état des risques et pollutions.

S'agissant d'une construction neuve, il n'est pas produit de diagnostic de performance énergétique, ni de diagnostic amiante.

Les biens prêtés n'étant pas à usage d'habitation, il n'est pas produit de constat de risque d'exposition au plomb.

**ARTICLE 3 – DESTINATION - USAGE**

Les biens sont prêtés pour un usage exclusif d'un centre de santé à l'exclusion de toute autre destination. L'emprunteur peut y organiser des consultations médicales et actes médicaux étant précisé toutefois que ses activités relèvent de la réglementation sur les établissements recevant du public.

L'emprunteur devra obtenir l'accord du prêteur pour tout changement d'activité.

Il est expressément convenu que tout changement de destination, qui ne serait pas autorisé par le prêteur, entraînerait la résiliation immédiate de la présente convention.

**ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX ET REMISE DES CLES**

L'emprunteur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance conformément à l'état des lieux dressé à l'amiable contradictoirement entre les parties et annexé au présent contrat.

Le prêteur remet à l'emprunteur les clés des biens prêtés le jour de l'état des lieux. Le prêteur lui remet également ce même jour des badges nominatifs pour l'activation et la désactivation de l'alarme anti-intrusion.

Cette remise est constatée par procès-verbal signé par les parties aux présentes.

**ARTICLE 5 – DUREE DU CONTRAT ET DATE DE PRISE D'EFFET****5.1 – Durée**

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 6 ans à compter de sa signature par les parties. Le présent contrat sera renouvelable tacitement à son terme pour une durée de 6 années et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement.

Le contrat finira de plein droit au terme de chaque période de 6 années, sans que l'une ou l'autre des parties ait à donner congé.

**5.2 – Résiliation**

L'emprunteur a la faculté de résilier le présent contrat à tout moment à charge pour lui d'en avertir le prêteur par lettre recommandée avec accusé de réception et de respecter un préavis de 6 mois.

Après l'expiration d'un délai de 3 ans, le prêteur jouira de la même faculté. Il devra donner congé à l'emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 6 mois.

**ARTICLE 6 – CONDITIONS FINANCIERES****6.1 – Contrepartie**

Le prêt des biens visés par les présentes est consenti à titre gratuit.

**6.2 – Charges**

L'ensemble des charges tant collectives qu'individuelles relatives aux biens objets des présentes est à la charge du prêteur.

Ce dernier s'engage à souscrire tous les abonnements directs aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité sauf ceux de télécommunications. Il est tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés de manière à ce que l'emprunteur ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

Il doit se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement intérieur s'il en existe. Il doit également satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que l'emprunteur ne puisse être recherché ni inquiété à ce sujet.

Il fait son affaire personnelle de toutes les contributions mobilières et immobilières, taxes, impôts et redevances existantes ou à créer pouvant être mis à la charge du locataire et notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

**6.3 – Garnissement des biens**

Les locaux à usage partagé seront garnis par le prêteur, conformément à leurs usages, à l'exception de la table d'examen présente dans la salle d'urgence.

**ARTICLE 7 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE DES BIENS****7.1 – Conditions générales****7.1.1 – Obligations de l'emprunteur**

L'emprunteur reconnaît que les biens prêtés présentent toutes les caractéristiques nécessaires à son activité et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables à celle-ci.

Il s'oblige à occuper les biens suivant la destination qui leur a été donnée, telle qu'elle est indiquée à l'article 3 des présentes.

Il fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, exigées par la réglementation en vigueur pour pouvoir exercer régulièrement son activité dans les biens prêtés.

Il est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté des biens prêtés.

Il doit s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui des personnes qu'il emploie, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble.

Il doit se conformer aux règlements établis par le prêteur et par les services publics pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Il doit laisser le prêteur visiter les biens ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour leur entretien, leur sécurité et l'exécution des travaux de réparation. Ces visites seront organisées uniquement en présence de l'emprunteur qui en sera informé par le prêteur au moins 24 h à l'avance.

En cas de vente des biens prêtés, ou en cas de congé donné ou reçu, il devra, dans les trois derniers mois du prêt, souffrir l'apposition de panneaux et laisser visiter les lieux.

#### 7.1.2. - Obligations du prêteur

Le prêteur s'engage pendant la durée du contrat à :

- délivrer les biens en bon état d'usage et de réparations de toute espèce ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu à l'article 3 du présent contrat et à faire, conformément aux dispositions prévues à l'article 8.1.2, toutes les réparations nécessaires au maintien en l'état tel que défini dans l'état des lieux entrant, à l'entretien normal et au ménage des locaux prêtés ;
- assurer à l'emprunteur la jouissance paisible des biens ;
- donner garantie à l'emprunteur pour tous les vices ou défauts des biens prêtés qui en empêchent l'usage quand bien même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du présent contrat.

#### **7.2 - Enseignes - signalétique**

L'emprunteur, sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur, peut apposer sur la ou les façades de la partie des biens prêtés à son profit, toute enseigne, publicité lumineuse ou non, rappelant son nom, son sigle ou son objet après avoir soumis son projet au prêteur et obtenu son autorisation.

Il fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières relatives auxdites enseignes et à la signalétique générale et de tout règlement administratif en vigueur dans la commune où sont situés les biens.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques et périls de l'emprunteur. Il veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

Des emplacements pour la pose de 2 plaques seront réservés à l'emprunteur sur « l'arbre à plaques » prévu pour les locataires de la maison de santé et positionné par le prêteur à l'extérieur des locaux.

#### **7.3. - Troubles de jouissance**

##### 7.3.1 - Destruction des biens prêtés

Si pendant la durée du contrat, les biens prêtés sont détruits en totalité pour cas fortuit, le contrat est résilié de plein droit. S'ils ne sont détruits qu'en partie, l'emprunteur peut demander la résiliation du contrat. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

##### 7.3.2 - Interruption des services

L'emprunteur ne peut prétendre à aucune indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone, le prêteur n'étant au surplus pas tenu de le prévenir desdites interruptions ou réductions.

## **ARTICLE 8 – CONDITIONS RELATIVES A L'ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE DES BIENS**

### **8.1 – Entretien – réparations**

#### *8.1.1 – Obligations de l'emprunteur*

L'emprunteur répond des dégradations ou pertes survenues pendant la durée du contrat à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Il ne peut effectuer dans les biens prêtés des travaux susceptibles de nuire à leur solidité.

Il ne peut effectuer aucun changement de distribution, aucune démolition sur construction existante, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite du prêteur.

L'emprunteur devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui sont exécutés dans les biens prêtés.

Toute modification à l'initiative du prêteur affectant la distribution des espaces prêtés et entraînant une réorganisation du fonctionnement des services du centre de santé doit faire l'objet d'un accord préalable de l'emprunteur.

#### *8.1.2 – Entretien et réparations à la charge du prêteur*

Le prêteur doit tenir les biens clos et couverts, les entretenir et y faire toutes les réparations nécessaires à leur maintien en état ainsi que les travaux de menu entretien et réparations, y compris celles reconnues usuellement par la réglementation et la jurisprudence comme locatives.

Il devra en outre assurer tous les contrôles périodiques des installations électriques et assurer les travaux prescrits à la suite de ces contrôles. Il s'engage également à souscrire les contrats afférents aux contrôles rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire des installations de protection incendie (extincteurs, alarmes, désenfumage, blocs de sécurité, etc), et des portes automatiques.

Au cas où l'Administration, ou tout autre service, viendrait à exiger une quelconque modification des biens prêtés, les frais de ces modifications seront intégralement supportés par le prêteur.

Le prêteur s'assure également du respect des règles d'accessibilité des biens en tant qu'établissement recevant du public.

### **8.2 – Troubles causés par des tiers**

Le preneur devra exercer directement son recours contre les tiers pour les troubles qu'ils apportent par voies de faits à sa jouissance des biens prêtés ou contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment tenter une action contre le prêteur pour ces événements extérieurs.

### **8.3. - Restitution des lieux**

L'emprunteur s'engage à restituer en fin de contrat les biens prêtés objets des présentes, compte tenu d'un usage normal, excepté ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté ou force majeure.

Il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du contrat ou en fin de jouissance, en présence de l'emprunteur dûment convoqué, à l'état des lieux à l'amiable à la suite duquel ce dernier doit remettre les clés au prêteur, le coût de l'établissement de l'état des lieux est supporté à parts égales par les parties qui s'y oblige.

## **ARTICLE 9 - ASSURANCES**

### **9.1 – Assurances de l'emprunteur**

L'emprunteur est tenu de garantir dès la prise d'effet du présent contrat et pendant toute sa durée, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir pour les risques matériels et corporels résultant tant de son propre fait ou du fait de ses préposés que du fait des biens prêtés, notamment à l'égard du prêteur, des voisins et des tiers en général.

La garantie doit porter sur les risques d'incendie, explosion, tempête et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il a réalisés, les bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature et les pertes d'exploitation en résultant.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le prêteur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les biens prêtés, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il devra informer immédiatement le prêteur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du prêteur.

L'emprunteur sera tenu de laisser le libre accès aux biens prêtés tant au prêteur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne pourra exercer aucun recours contre le prêteur du fait du déroulement de ces expertises.

Il devra, à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Il devra justifier au prêteur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes dès la signature du présent contrat ainsi qu'à toute demande du prêteur pendant la durée du contrat.

L'emprunteur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le prêteur et ses assureurs du fait de vol, cambriolage ou acte délictueux ou vandalisme dont il pourrait être victime dans les biens prêtés et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

### **9.2. - Assurances du prêteur**

Le prêteur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire des biens objets des présentes.

**ARTICLE 10 – CESSIION**

Le présent contrat est conclu intuitu personae, l'emprunteur ne pourra sous aucun prétexte céder le contrat sous peine de résiliation immédiate des présentes.

**ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

En l'absence de souscription des contrats d'assurances définies à l'article 9.1 ci-dessus, le contrat sera résilié de plein droit, par le prêteur.

**ARTICLE 12 - ENREGISTREMENT**

Le présent contrat n'étant pas soumis à l'enregistrement, il est convenu que si l'une des parties manifeste le désir de le faire enregistrer elle devra le spécifier en marge et supporter les frais en conséquence.

**ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et ses suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

**ARTICLE 14 – MODIFICATION**

Toute modification ne pourra résulter que d'un avenant aux présentes signées des deux parties.

**ARTICLE 15 – RESOLUTION DES LITIGES**

Les différends qui viendraient à s'élever entre les parties quant à l'interprétation et à l'application du présent contrat seront, en cas d'impossibilité de parvenir à un règlement amiable, soumis à la juridiction territorialement compétente.

Etablie à Angoulême, le .....  
(en deux exemplaires originaux)

*Signature précédée de la mention « lu et approuvé »*

Pour le prêteur,  
Le Président de la communauté de  
communes Cœur de Charente,

Pour l'emprunteur,  
le Président du Conseil départemental  
de la Charente,



Annexes :

- *plan de masse*
- *plans des locaux*
- *état des risques et pollutions*
- *état des lieux*