

CONVENTION DE PRET A USAGE

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

Le prêteur

La communauté de communes du pays du Neubourg située 1 chemin Saint Célerin – 27110 Le Neubourg, représentée par M. Jean Paul LEGENDRE en qualité de président
Désigné(s) ci-après, le « prêteur »

Et, d'autre part,

L'emprunteur

L'hôpital la Musse immatriculée n° SIRET 775 661 796 00026 situé allée Louis Martin – 27180 Saint-Sébastien-de-Morsent, représenté par Mme Catherine PALLADITCHEFF en qualité de directrice ;
Désigné(s) ci-après « l'emprunteur ».

Le prêteur et l'emprunteur étant ci-après désignés, ensemble, les « parties ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Sur le territoire de la communauté de communes, il a été constaté par l'agence régionale de santé (ARS) que le territoire était caractérisé par des difficultés dans l'accès aux soins de la population, notamment en matière de médecins et autres professionnels de santé. Face à cet enjeu de maintenir une offre médicale répondant au mieux aux besoins de la population, la collectivité a décidé de prêter à des professionnels de santé des locaux adaptés à leur activité.

Le département de l'Eure a mis en place le dispositif Doct'Eure, qui consiste à mettre à disposition un médecin généraliste, sur les territoires ayant une offre médicale de médecins généralistes en baisse. Le département a confié la gestion de ce dispositif à l'hôpital de La Musse. La Musse propose d'affecter un médecin généraliste sur le territoire du Neubourg.

Pour cela, il est convenu de signer un prêt à usage portant sur une partie des locaux loués par la communauté de communes du pays du Neubourg.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Désignation

Le présent prêt à usage porte sur des locaux dépendant d'un immeuble sis 58-60 rue de la République 27110 Le Neubourg. Les lieux prêtés constituent un ensemble de pièces de l'immeuble. Au présent contrat de prêt à usage est annexé un plan du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les lieux prêtés exclusivement à l'emprunteur sont les suivantes :

- Le cabinet n°1 d'une superficie de 12.81m²
- Le cabinet n°2 d'une superficie de 12.81m²

Les deux cabinets seront garnis par l'emprunteur.

Les lieux mis à disposition de l'emprunteur et des autres locataires :

- *Au rez-de-chaussée :*
 - La salle d'attente d'une superficie de 13.62m²
 - L'escalier menant à une salle de pause au deuxième étage 5.58m²
 - Un toilette dit privé d'une superficie de 1.38m²
 - Un toilette dit public d'une superficie de 3.35m²

- **A l'étage :**
 - Une salle de pause d'environ 20m²

L'emprunteur déclare parfaitement connaître les lieux prêtés pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, et s'entendent.

Article 3 – Durée

Le présent contrat est consenti et accepté pour **une durée de 3 ans à compter du 1^{er} mars 2026**. Le contrat pourra faire l'objet d'une reconduction expresse pour une durée allant du **1^{er} mars 2029 jusqu'au 31 janvier 2032**. Pour cela, l'emprunteur devra informer le prêteur de sa demande de reconduction, par courrier, au moins six mois avant l'échéance de la période initiale du contrat.

A l'arrivée du terme des présentes, l'emprunteur devra spontanément quitter les lieux prêtés et les libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement de ses mobiliers et objets personnels, à ses frais. En cas de maintien dans les lieux prêtés au-delà dudit terme, le prêteur pourra contraindre l'emprunteur à les libérer par tous moyens.

Toutefois, l'emprunteur pourra demander la résiliation anticipée du présent contrat, par courrier, au moins six mois avant la date de résiliation souhaitée.

Article 4 – Destination des lieux prêtés

Les lieux prêtés sont destinés à l'exercice de l'activité professionnelle de l'emprunteur, soit l'installation d'un médecin généraliste dans le cadre du dispositif Doct'Eure. L'emprunteur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'emprunteur ne pourra pas y exercer d'activités de nature commerciale et/ou industrielle.

Article 5 – Gratuité du prêt - Dépôt de garantie

5.1 Gratuité du prêt

Le présent contrat est consenti à titre gracieux, en application des articles 1875 à 1891 du Code civil relatif au prêt à usage.

5.2 Dépôt de garantie

Au titre de ce contrat, il n'est pas demandé de dépôt de garantie.

Article 6 – Charges

L'emprunteur aura à sa charge les frais liés à la fourniture d'électricité, d'eau, de chauffage, ainsi que les frais de ménage des deux cabinets prêtés. En raison de l'absence de compteurs électrique, d'eau et de chauffage, propres à ces deux cabinets, l'emprunteur procédera au remboursement de ces charges au prêteur.

De même, les prestations de ménage des locaux prêtés seront assurées par le prêteur. L'emprunteur remboursera au prêteur, les frais de ces prestations relatives à l'entretien des deux cabinets prêtés.

Ainsi, ces charges seront calculées de la manière suivante :

Montant des charges de l'emprunteur =

$$\frac{\text{montant des charges en question} \times (\text{superficie des 2 cabinets} + \text{quote-part de la superficie des parties communes})}{\text{superficie totale de l'immeuble (rez-de-chaussée et étage)}} \times \frac{3}{5}$$

En matière de téléphonie et d'accès à internet, et en l'absence de ligne spécifique à ces locaux prêtés, l'emprunteur procédera au remboursement de ces charges au prêteur. Le montant des charges sera calculé de la manière suivante :

Montant des charges de l'emprunteur =

$$\frac{[\text{montant des charges en question} \times (\text{superficie des 2 cabinets} + \text{quote-part de la superficie des parties communes})]}{\text{superficie totale de l'immeuble (rez-de-chaussée et étage)}} \times \frac{3}{5}$$

Le paiement de ces charges se fera au trimestre.

L'emprunteur prendra à sa charge et sous sa responsabilité la collecte des déchets d'activités de soins à risque infectieux (DASRI) qu'il produira sur ce site.

Article 7 – Obligations des parties

Le présent contrat est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que l'emprunteur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au prêteur, à savoir :

7.1. L'emprunteur prendra les lieux prêtés dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du prêteur aucun aménagement, aucune réparation, aucun travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties (Annexe).

7.2. L'emprunteur devra entretenir les lieux prêtés, pendant toute la durée du contrat, en bon état de réparation et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

7.3. L'emprunteur devra effectuer à ses frais les travaux, liés à son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans les lieux prêtés, que durant l'exécution du présent contrat sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque. Ainsi, l'emprunteur devra déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du contrat des autorités compétentes concernant les lieux prêtés et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les lieux prêtés en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des lieux et de l'activité de l'emprunteur.

7.4. L'emprunteur ne pourra faire dans les lieux prêtés aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition.

7.5. L'emprunteur devra aviser immédiatement le prêteur de toute dégradation ou détérioration des lieux prêtés. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

7.6. Tous travaux prévus à l'article 7.3, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par l'emprunteur, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de contrat, la propriété du prêteur sans aucune indemnité, à moins que le prêteur ne préfère demander le rétablissement des lieux prêtés dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance de l'emprunteur.

7.7. Si les lieux prêtés viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du prêteur, le présent contrat sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle des lieux prêtés, le présent contrat pourra être résilié sans indemnité, sans préjudice pour le prêteur de son droit éventuel contre l'emprunteur si la destruction est imputable à ce dernier. Aucune autre indemnité ne sera due par le prêteur à l'emprunteur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

7.8. L'emprunteur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel. Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.

7.9. Concernant les parties communes de l'immeuble, ainsi que les installations collectives, l'emprunteur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de ses patients ou autres personnes.

7.10. Concernant les clés, le prêteur met à disposition de l'emprunteur les clés suivantes : 1 clé de la porte d'entrée, et une clé propre à chacun des deux cabinets. L'emprunteur pourra effectuer des doubles de clés. Cependant, à la fin de la mise à disposition de ces locaux, l'emprunteur s'engage à restituer ces clés ainsi que les doubles.

Article 8 – Assurances

8.1. Le prêteur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

a) L'immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants : incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et/ou de malveillance, dégâts des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du prêteur.

8.2. L'emprunteur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du contrat, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux prêtés, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les lieux prêtés ou dont l'emprunteur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au prêteur à chaque réquisition de celui-ci.

8.3. Le prêteur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre l'emprunteur et ses assureurs ou autres occupants de l'immeuble du chef de l'emprunteur. La police de l'emprunteur devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tout recours contre le prêteur, les mandataires du prêteur, et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit. L'emprunteur renonce expressément à tout recours et action quelconque contre les personnes susvisées du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des lieux prêtés.

8.4. Si l'activité exercée par l'emprunteur entraînait, soit pour le prêteur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'emprunteur serait tenu à la fois d'indemniser le prêteur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

Article 10 – Cession – Sous-location – Mise à disposition**10.1. Sous-location**

L'emprunteur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les lieux prêtés à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire.

10.2. Cession

L'emprunteur ne pourra céder son droit au présent contrat.

10.3. Mise à disposition

Les locaux mis à la disposition de l'emprunteur pourront ne pas être occupé en continu. Aussi, le prêteur pourra les mettre à disposition d'autres professionnels de la santé. Dès lors, l'emprunteur s'engage, après consultation et avis de chaque partie, à partager les deux cabinets avec d'autres professionnels de santé.

Article 14 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de :

- le prêteur : en son adresse indiquée en-tête des présentes
- L'emprunteur : dans les lieux prêtés.

Article 15 – Annexes

Sont annexés au présent contrat :

- Etat des lieux au moment de la prise des locaux
- Plan du rez-de chaussée de l'immeuble

Fait au Neubourg, en deux exemplaires originaux,

Le

Le prêteur

L'emprunteur

Le Président,
Jean-Paul LEGENDRE