

CONTRAT DE COLOCATION PROFESSIONNELLE NON SOLIDAIRE Pour le colocataire du lot n°11 (temps plein)

ENTRE

Loire Forez agglomération, dont le siège se situe à MONTBRISON (42600), 17 Boulevard de la Préfecture,

Identifiée au SIREN sous le numéro 200 065 886.

Représentée par M. David BUISSON, 9^e vice-président en charge de la cohésion sociale, habilité aux présentes par l'arrêté n° 2026ARR0890 en date du 13 avril 2026,

Le Président étant lui-même autorisé en vertu de la délibération n° 9 du conseil communautaire en date du 7 avril 2026 visée par la Sous-Préfecture de MONTBRISON le 8 avril 2026.

**ci-après dénommé "le bailleur"
d'une part**

ET

La société à responsabilité limitée ORTHOPEDIE DU HAUT-FOREZ, société en cours de formation, dont le siège social sera situé à Noirétable (42 440) 2 rue du plan d'eau,

Représentée par Madame Anne FATH, orthopédiste, orthésiste,

agissant au nom et pour le compte de la société en formation, en qualité de future gérante, associée unique, en vertu des statuts,

Laquelle s'engage personnellement jusqu'à la reprise des engagements par ladite société après son immatriculation.

**Ci-après dénommée « Le colocataire »
d'autre part,**

EXPOSE

Afin de faciliter la gestion des locaux de la maison de santé à Noirétable, il a été convenu de passer avec chacun des occupants un bail de colocation professionnelle non solidaire, dont le loyer sera fixé au prorata de la superficie privative occupée par chacun d'eux. Certaines parties sont considérées comme des parties communes que l'ensemble des colocataires peut utiliser (escalier, accueil, chaufferie, espaces verts, parking...).

Le colocataire du lot n° 1 actuellement SISA du Haut-Forez, s'est engagée à prendre en charge l'ensemble des charges liées à l'utilisation du bâtiment (fluide, entretien des parties communes dont chaudière...). Elle fera son affaire personnelle du remboursement de ces frais par chaque colocataire, en fonction des proratas fixés pour le loyer et des parties privatives en colocation effectivement louées.

Le bailleur déclare être propriétaire exclusif du bien immobilier objet du contrat de colocation professionnelle non solidaire.

Le présent contrat est soumis au statut des baux professionnels régis notamment par l'article 57-A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, par les clauses et dispositions du présent contrat, ainsi qu'aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil.
Il est conforme à l'article 8-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le colocataire déclare contracter le présent bail à titre personnel, en qualité de futur associé unique et gérant de la société à responsabilité limitée ORTHOPEDIE DU HAUT-FOREZ, en cours de formation, destinée à être immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Il est expressément convenu que le présent bail sera repris de plein droit par ladite société dès son immatriculation au RCS, par simple notification écrite adressée au Bailleur, accompagnée d'un extrait Kbis.

Cette reprise emportera substitution de la société au colocataire personne physique, sans novation, ni cession de bail, et sans modification des conditions contractuelles.

Le Bailleur accepte dès à présent cette substitution.

IL A ETE ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CARACTERE DE LA COLOCATION

Le bien immobilier sera loué à plusieurs professionnels de santé pour l'exercice de leur activité « médicale ou paramédicale ». Cette colocation est formalisée par la signature d'un contrat de bail individuel par chacun des colocataires avec le bailleur. La signature de ce contrat est liée à l'activité de la maison de santé pluriprofessionnelle (cf. cahier des charges régissant les maisons de santé pluriprofessionnelle) portée par la Société Interprofessionnelles de santé ambulatoire (SISA) MSP du Haut-Forez.

Cette colocation constitue donc une division du bien tenue au respect des articles L. 126-17, L. 126-18 et L. 126-21 du code de la construction et de l'habitation, dont la composition est définie dans l'annexe n° 1 au présent bail.

Chacun des colocataires devra payer sa part du loyer et toute somme due au bailleur telle qu'indiquée dans le présent contrat. Aucune clause de solidarité ne sera intégrée au présent contrat. En cas d'impayés de loyer, chaque colocataire ne pourra être poursuivi par le bailleur que pour le paiement de sa part.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS ET PERIODE CONCERNEE

Le bailleur décide de donner à bail au colocataire qui accepte, le local désigné ci-après :

Dans l'immeuble situé 2 rue du plan d'eau à Noirétable, cadastré section AB n° 415 et 434, lieudit « La Provende » :

Le lot n°11, au 1^{er} étage composé du cabinet orthophoniste (médecine travail + psy sur le plan) et usage des parties communes aux colocataires, y compris les espaces extérieurs.

La présente location s'applique à temps plein.

ARTICLE 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ ET SES ÉQUIPEMENTS

L'immeuble objet du présent bail entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation. En conséquence, et en application de l'article L. 126-29 du même code, un diagnostic conforme aux dispositions de l'article R. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation et valide sera transmis.

Le bailleur déclare qu'à compter de l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 126-29, alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique. Le colocataire déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement. Les informations sur les risques auxquels l'IMMEUBLE est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr. Il déclare avoir connaissance de la situation de l'IMMEUBLE au regard des documents visés à cet article. L'ERRIAL est annexé aux présentes.

ARTICLE 4. - AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux sont loués exclusivement pour l'exercice d'activités de toute profession de santé, sauf accord préalable et écrit du bailleur.

Le bailleur autorise d'ores et déjà les activités connexes et annexes dans la mesure où ces activités sont compatibles avec le cahier des charges régissant les maisons de santé pluridisciplinaires.

ARTICLE 5 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années à compter du 1er mai 2026. Le colocataire pourra donner congé à tout moment pendant la durée du bail, mais il ne pourra être congédié par le bailleur qu'à son expiration.

Les congés délivrés tant par le bailleur que par le colocataire devront être notifiés au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Le délai de six mois se calculera selon les prescriptions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile. Si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception à prendre en compte pour le calcul du délai de six mois sera celle apposée par l'administration des Postes lors de la remise de l'envoi au colocataire.

En cas de congé notifié par le colocataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre colocataire en accord avec le bailleur.

ARTICLE 6 – LOYER

Le loyer pour cette partie de la colocation est fixé à la somme de **1307.26 euros par an** et il n'est pas soumis à la TVA.

Pour assurer la cohérence avec les autres baux de colocation, le loyer est calculé, en considérant l'ancien loyer au 01/01/2025, qui était de 1307.73€ pour le lot 11, avec révision annuelle au 1^{er} janvier, avec l'indice ILAT qui était de 137,12 au 3^{ème} trimestre 2024.

Ce loyer correspond au pourcentage d'occupation des parties privatives 4,71 % avec usage des parties communes de l'ensemble immobilier total.

Il sera payable, chaque année, à terme échu, en deux termes égaux, suite à l'émission des titres les premières quinzaines de juin et de décembre. Le premier loyer sera calculé prorata temporis, soit 217.88 € pour 2 mois.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le colocataire ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, moyennant le paiement d'une pénalité de retard calculée sur la base du taux d'intérêt légal en vigueur au moment de la constatation du retard).

ARTICLE 7 - RÉVISION DU LOYER

AF DB 3

Le loyer sera révisé tous les ans au premier janvier de l'année civile, en fonction de la variation de l'indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, étant convenu que, lors de chaque révision, il y aura lieu de se référer au dernier indice trimestriel porté à la connaissance du public à l'époque considérée.

L'indice de référence sera celui du 3^{ème} trimestre 2025 à savoir 137.07.

En cas de disparition de l'ILAT, un autre indice INSEE sera choisi conjointement pour la révision du loyer.

ARTICLE 8 – CHARGES

Il est précisé que l'ensemble des charges (fluides, contrats de maintenance., contrôles, entretien...) pour l'ensemble de la location sont prises en charge par le colocataire du lot n°1, actuellement la SISA MSP du Haut-Forez, et que c'est lui qui sollicitera les remboursements par chaque colocataire, en fonction des prorata cités pour le loyer. En cas de locaux inoccupés, les charges correspondant à ce local seront réparties entre chaque colocataire au prorata précité.

ARTICLE 9 - CONTRIBUTIONS, IMPÔTS ET TAXES

Le colocataire acquittera toutes les contributions, taxes, impôts, charges, liés à son activité de façon que le bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

Le colocataire sera tenu de supporter toutes les charges, impôts et contributions concernant les biens loués, à l'exception des impôts fonciers qui resteront à la charge du bailleur.

ARTICLE 10 - ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de l'entrée dans les lieux, ainsi qu'au moment de la sortie, et sera annexé aux présentes à titre de document contractuel.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN DES LOCAUX LOUÉS/MAINTENANCE PREVENTIVE/CONTROLES

11-1 Le colocataire sera tenu d'effectuer pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires pour quelques causes que ce soit, excepté les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que le déneigement du parking et l'entretien des espaces verts, mis à la charge du bailleur.

Ces travaux seront à la charge unique du colocataire pour les lots objet du présent contrat et à la charge commune avec les autres colocataires, au prorata cité dans le loyer, pour les parties communes.

11-2 Le colocataire prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés

11-3 Le colocataire devra avertir la SISA du Haut-Forez qui alertera par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

11-4 Pendant toute la durée du bail, le colocataire devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état, à charge de le prévenir au moins 48 heures à l'avance.

Il devra fournir à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

11-5 Le colocataire devra s'assurer que les contrôles périodiques réglementaires obligatoires soient effectués et transmis à Loire Forez agglomération conformément à l'article R 123-43 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 12 – TRAVAUX

A. Travaux que le colocataire doit subir

12-1 Le colocataire souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée. Il devra également souffrir tous travaux et réparations intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration, ainsi que tous travaux et réparations relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Toutefois, en application de l'article 1724 du Code civil, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer pourra être diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le colocataire.

12-2 Le colocataire supportera sans indemnité de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

12-3 Toute modification de l'alimentation internet ou de branchement supplémentaire est à la charge du colocataire y compris le gros œuvre et le second œuvre nécessaire à sa réalisation

B. Travaux que le colocataire peut effectuer

12-4 Le colocataire pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur, de même que les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble.

Outre l'accord du bailleur, le colocataire devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

12-5 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le colocataire en cours de bail, deviendront lors du départ du colocataire, ou de ses ayants cause, la propriété du bailleur sans indemnité. Le bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du colocataire, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du colocataire et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

ARTICLE 13- OBLIGATIONS DU COLOCATAIRE

A. Destination des lieux

Le colocataire ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice de l'activité autorisée par le présent contrat.

B. Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le colocataire devra exercer personnellement son activité dans les lieux loués, et de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

C. Conditions de jouissance

Le colocataire devra user des lieux donnés à bail en bon administrateur, y exercer son activité et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherchée à ce sujet.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu. Elle se conformera à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité, et tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard seront exécutés conformément à l'article 5.2 C.

Le colocataire fera son affaire de la surveillance et de la police des locaux.

Il devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son activité, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, ou trépidations, etc. causés par lui par des appareils lui appartenant.

Le colocataire fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse en être tenu pour responsable.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, tout occupant est tenu de respecter, et faire respecter, les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le colocataire ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble.

Afin de prévenir d'éventuels accidents, le locataire s'engagera à stocker les produits inflammables tels que solvants, essence, résine ou autres matières dangereuses suivant la réglementation en vigueur et dans des armoires prévues à cet effet.

D. Enseigne

Le colocataire pourra installer une enseigne commune à tous les colocataires au droit des locaux loués, uniquement sur le panneau à registre à l'entrée du bâtiment et ce, dans le cadre de la gestion des parties communes par la SISA MSP du Haut-Forez

E. Assurances

Le colocataire doit faire son affaire des assurances qui lui incombent

Chaque colocataire s'engage à assurer ce qu'il loue contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs des professions exercées dans le bâtiment ou pouvant résulter de sa qualité à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds exploité, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du bailleur.

Le colocataire s'acquittera exactement des primes desdites assurances et devra justifier de l'ensemble de l'exécution de ces obligations au bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier.

Une assurance collective pourra être mise en œuvre notamment à l'initiative du colocataire du lot n° 1.

Il sollicitera alors les remboursements par chaque colocataire, en fonction des prorata cités pour le loyer et des parties privatives en colocation effectivement louées

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter l'immeuble loué ou ses équipements, le sol, ou le sous-sol.

B. Responsabilité, recours

Le colocataire ne pourra tenir en aucun cas le bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

En cas de perte des clés ou de souhait de modifier les serrures, le colocataire devra faire son affaire de ces modifications avec la SISA après information du bailleur.

La SISA, colocataire du lot n°1 gère l'organigramme des clefs de tout le bâtiment.

Le colocataire ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le colocataire ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

C. Visite des locaux

Le colocataire devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de trois mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

ARTICLE 15 - CESSION. SOUS-LOCATION

A. Cession

Le colocataire ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à une personne exerçant une profession de santé, et avec l'accord préalable et par écrit du bailleur.

Le colocataire s'oblige à aviser le bailleur deux mois avant régularisation, de la cession en indiquant les noms et adresse de son successeur ainsi que les lieu, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature.

AF DB 7

B. Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

ARTICLE 16 - RESTITUTION DES LOCAUX

16-1 Dans tous les cas où le colocataire doit restituer les lieux [à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, ou d'une procédure en résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire], cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le colocataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le colocataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 500 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge des référés territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

16-2 Avant de déménager, le colocataire devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la contribution foncière des entreprises, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (au besoin à titre de provision pour la taxe professionnelle) et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

À la demande du bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

16-3 Il sera procédé, en la présence du colocataire dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard le dernier jour du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au colocataire.

16-4 Le colocataire sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clés. Le règlement des sommes dues par le colocataire aura lieu à la première demande du bailleur.

ARTICLE 17 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le locataire de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, de son obligation d'assurance, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire au locataire ou à son représentant légal de régulariser sa situation.

Cette résiliation interviendra sans aucune indemnité pour les parties.

ARTICLE 18 - CLAUSES DE DIFFÉREND

Les parties s'engagent à tenter de résoudre à l'amiable tout différend susceptible entre elles

ARTICLE 19 - SOLIDARITÉ. INDIVISIBILITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il n'y aura pas de solidarité et d'indivisibilité entre les colocataires.

AF DB

Fait en deux exemplaires
A Noirétable, le 30/4/2026


Le colocataire du lot n° 11
Anne Fath
représentant la Future SARL ORTHOPEDIE
DU HAUT-FOREZ
agissant au nom et pour le compte de ladite
société en formation



A Montbrison, le 04/05/2026

Loire Forez agglomération
Pour le Président, par délégation,
Le vice-président en charge de la cohésion
sociale

M. David BUISSON



LISTE DES ANNEXES

- Répartition du loyer selon le pourcentage d'occupation des parties privatives et désignation des parties communes
- Plan de situation et plans des 4 niveaux des locaux avec désignation de chaque partie bâtie, réduits au format A4
- ERRIAL

Le diagnostic DPE sera transmis ultérieurement à chaque colocataire par le bailleur.

ANNEXE 1 : REPARTITION DU LOYER SELON LE POURCENTAGE D'OCCUPATION DES PARTIES PRIVATIVES
ET DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES

N° Lot	Désignation	occupant au 01/05/2026	Coefficient occupation calendaire	superficie	% du loyer	montant annuel du loyer par lot en colocation pour 2025
1	2ème étage appartement + salle de réunion	SISA MSP du Haut Forez	1	142,71	32,09	8 909,80
10a	1er étage Cabinet infirmière 4	SISA MSP du Haut Forez	0,5	14	1,57	435,91
8a	RDC Médecin 4 + attente 4	SISA MSP du Haut Forez	0,8	33,28	5,99	1 663,13
2	RDC Cabinet infirmière 1	Cabinet infirmier Marie-Odile Delaire	1	15,54	3,49	969
3	RDC Cabinet infirmière 2	SCM Lenoir	1	15,54	3,49	969
4	RDC Cabinet infirmière 3	Cabinet infirmier VERDIER, CHAVAREN, VASSEUR, PATAUD, DREVET	1	15,5	3,49	969
5	RDC Médecin 1 + attente 1	Docteur Anne-Sophie ROUZAIRE	1	32,91	7,4	2 054,81
6	RDC Médecin 2 + attente 2	Docteur Thomas DAVID	1	35,99	8,09	2 246,19
7	RDC Médecin 3 + attente 3	Docteur Ivan MASSACRIER	1	32,03	7,2	1 999,08
8b	RDC Médecin 4 + attente 4	Amélie MURON diététicienne	0,2	33,28	1,5	416,48
9	1er étage Cabinet kiné (3 salles)	Jean-Michel LOPEZ DE MUNAIN masseur- kinésithérapeute	1	43,46	9,77	2 712,64
10b	1er étage Cabinet infirmière 4	SCI WEBER 2	0,2	14	0,63	174,92
10c	1er étage Cabinet infirmière 4	/	0,3	14	0,94	260,99
11a+b	1er étage Cabinet orthophoniste (médecine travail + psy sur le plan)	Anne FATH, orthopédiste, orthésiste	1	20,95	4,71	1 307,73
					2,83	785,75
12a	1er étage cabinet psychologue (médecine travail + ortho sur le plan)	Hélène ROUSSEAU psychologue	0,5	22,57	2,54	705,23
12b	1er étage cabinet psychologue (médecine travail + ortho sur le plan)	/	0,5	22,57	2,54	705,23
13	1er étage cabinet pédicure	/	1	20,27	4,56	1 266,09
TOTAL				444,75	100	27 765,03
Taux d'inoccupation					10,87	3 018,06
TOTAL loyers avec lots inoccupés						24 746,97

DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES

Sous-Sol :

Vide-sanitaire
Rangement
Chaufferie
Fosse ascenseur

Etage 1 :

escaliers
circulation
WC 1
WC 2
Attente
WC Analyses
ascenseur

RDC :

Entrée
Attente générale
Ascenseur
Attente 0
Circulation 1
Accueil 1
Accueil 2
escaliers
Circulation 2
Salle stérilisation
Urgence
SAS
WC 1
WC 2

Etage 2 :

ascenseur
hall commun
escaliers

Ensemble des espaces extérieurs

PLAN DE SITUATION

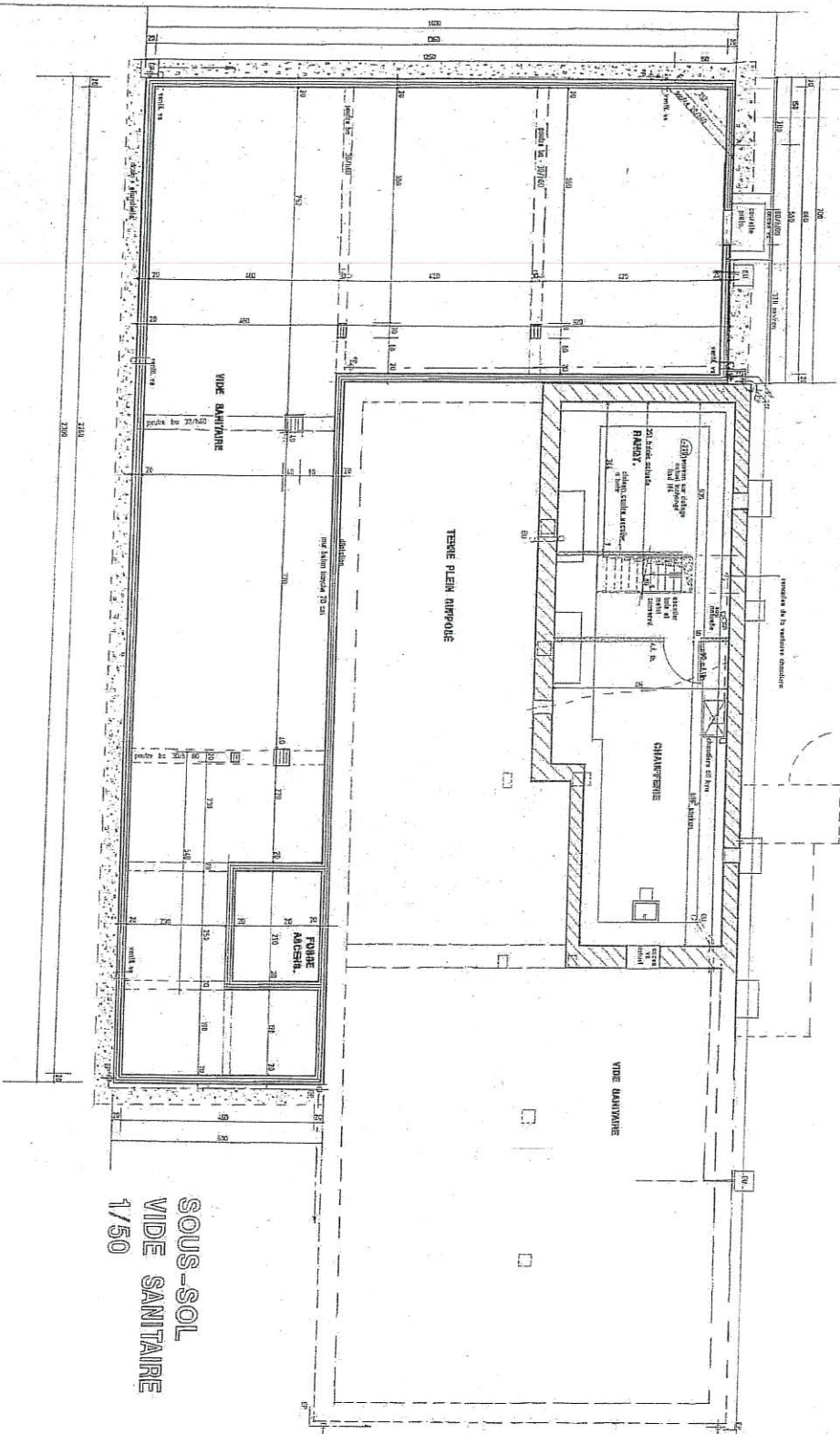
ET PLANS DES 4 NIVEAUX DES LOCAUX AVEC DESIGNATION DE CHAQUE PARTIE BATIE,

REDUITS AU FORMAT A4



© CRAIG et partenaires

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature is a blue circular stamp or seal.



**SOUS-SOL
VIDE SANITAIRE
1/50**

Transformation et extension d'un
ancien bâtiment en MAISON DE
SANTÉ FLUIDISCIPLINAIRE

2 rue du plan d'eau
42 440 NOIRETAYE
Mairie d'ouvray
C.C.M.H.F

DOSSIER
09/1804

**VUE EN PLAN
SOUS-SOL
VIDE SANITAIRE**

**ATELIER
PIERRE
IMBOUTIÈRE
77430 VALDREUIL
FRANCE
Tél. 04 77 25 15 06
Fax 04 77 25 15 06
Tél. 04 77 25 15 38**

**OLIVIER PIHET
ARCHITECTE DPLG**

AF 73

Transformation et extension d'un ancien bâtiment en MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE

2 rue du plan d'eau
42 440 NOIRETALLE
Maître d'ouvrage:
C.C.M.H.F.

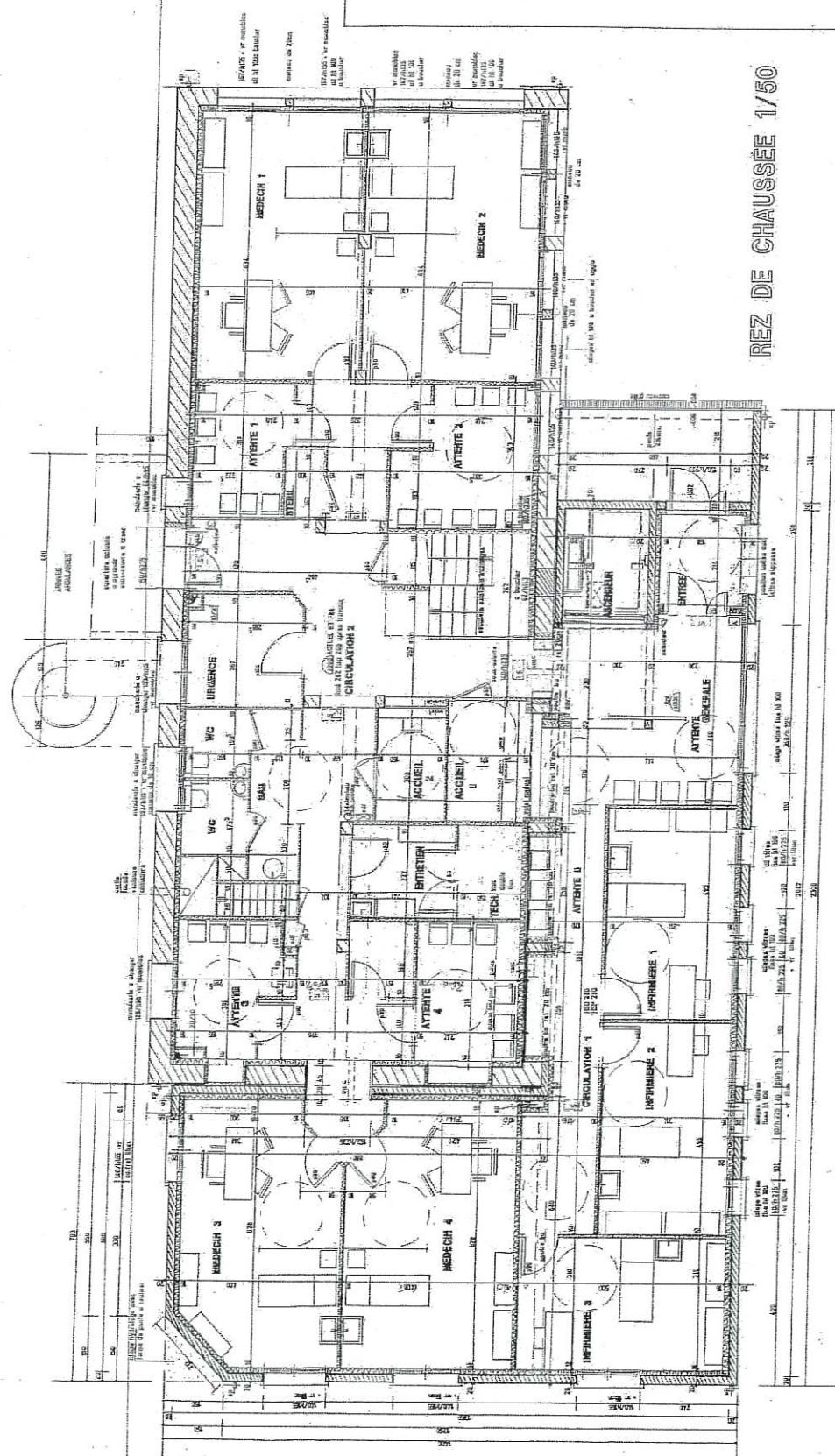
DOSSIER
08/10/14

VIE EN PLAN
REZ DE CHAUSSEE

ATELIER
D'ARCHITECTURE
IMAGINE LE MATÉRIEL
24 rue du plan d'eau
42 440 NOIRETALLE
Tél. : 04 77 26 10 99
Fax : 04 77 26 10 98
Site : www.imagine-le-mat.com

OLIVIER PINET
ARCHITECTE D.P.L.G.

MODIFIER
14/02/15



REZ DE CHAUSSEE 1/50

AF DB

Transformation, et extension d'un ancien bâtiment en MAISON DE SANTÉ PLURIDISCIPLINAIRE

2 rue du plan d'eau
42 440 NOGENTABLE
Mairie de Nogentable
C.C.M.S.I.F.

DOSSIER
08 1814

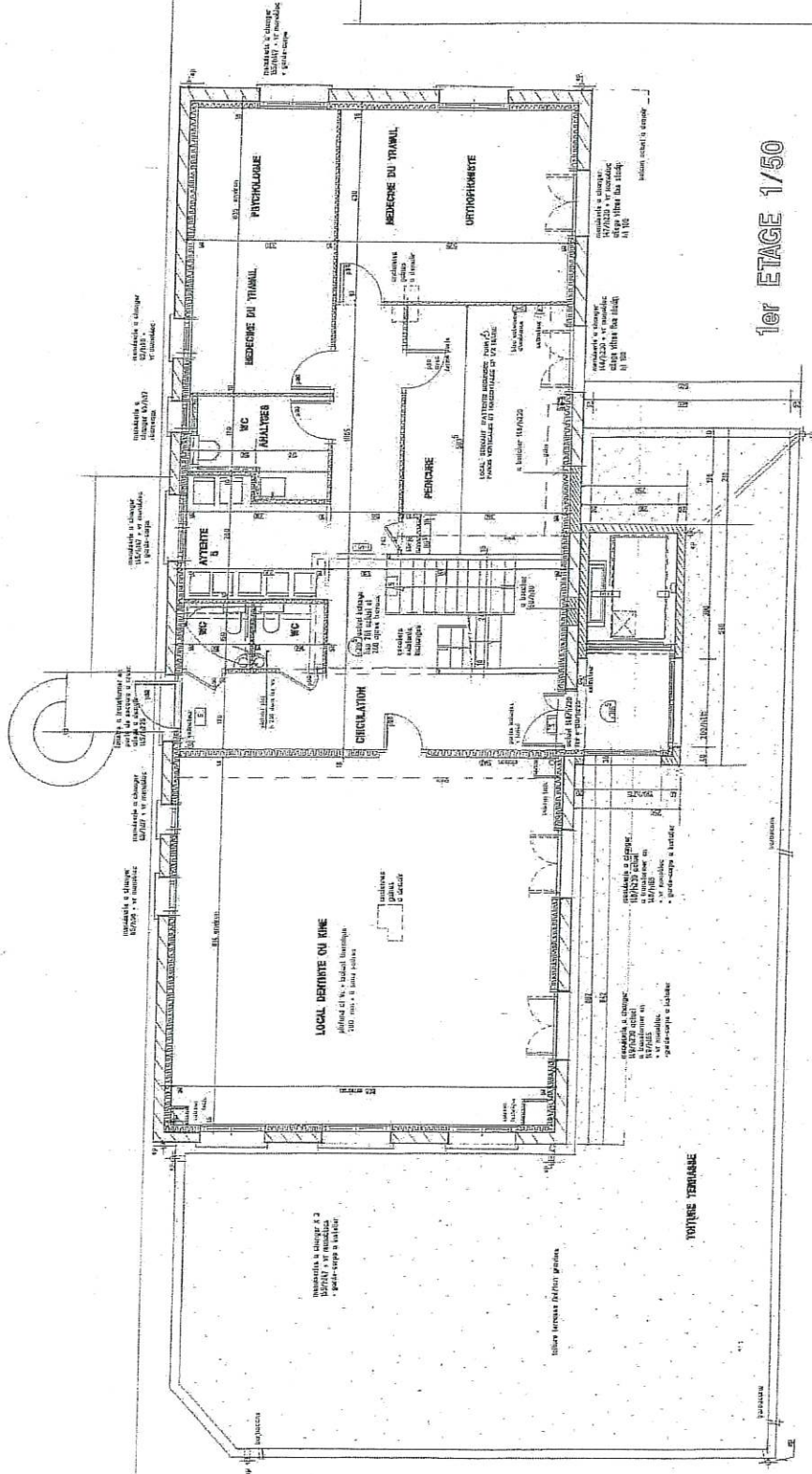
VUE EN PLAN
1er ETAGE

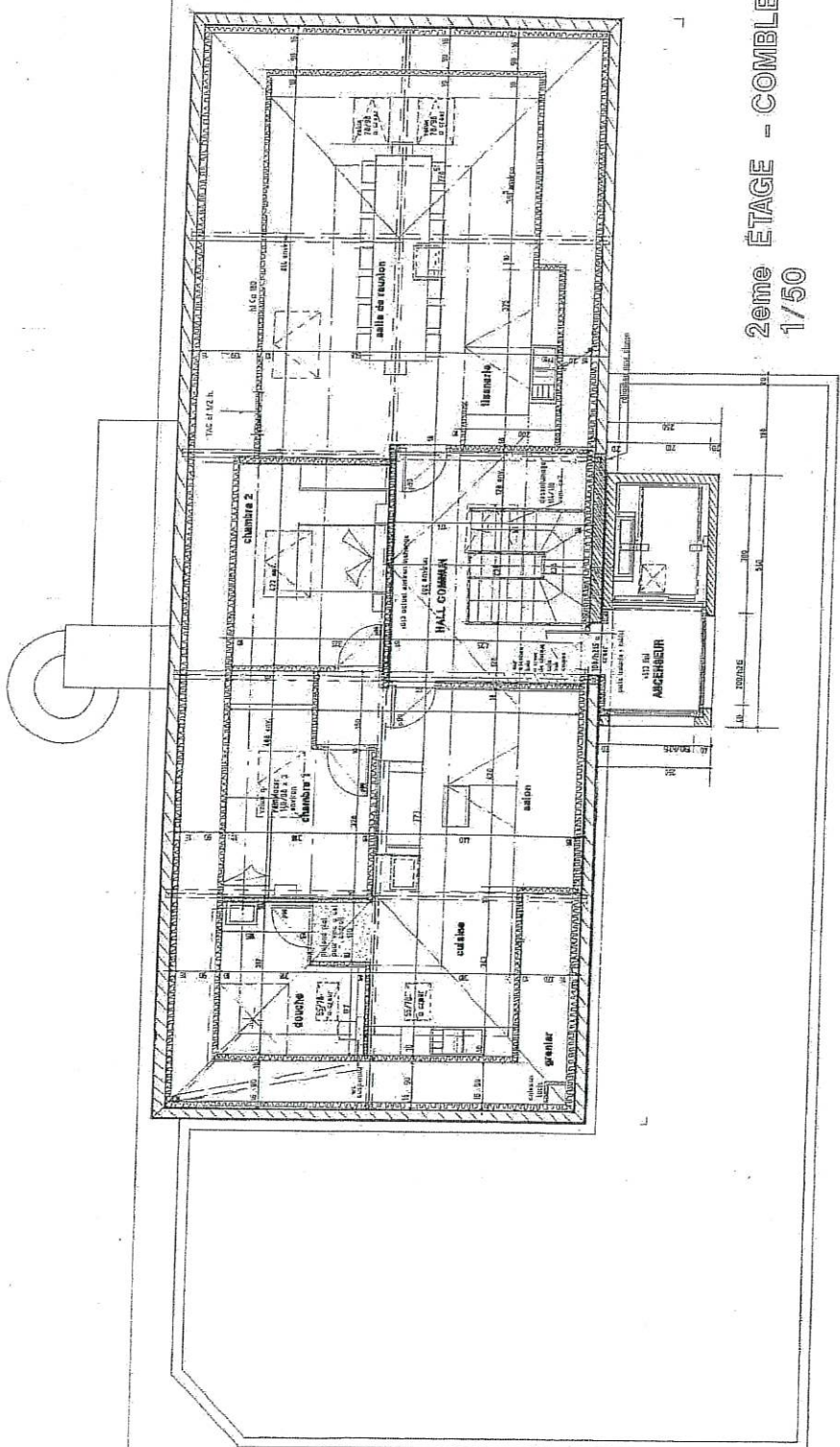
ATELIER
D'ARCHITECTURE
17 rue Walrasch Eschard
59000 - CHAMBRAY
FRANCE
Tél : 03 27 73 14 23

OLIVIER PIJNET
ARCHITECTE D.P.L.G.

INDICES
LE 29/11/12

AF DS





2eme ÉTAGE - COMBLES
1/50

Transformation et extension d'un ancien bâtiment en MAISON DE SANTÉ PLURIDISCIPLINAIRE
2 rue du plan d'eau
42 440 - NOIRETABLE
Maître d'ouvrage: C.C.M.H.F.

DOSSIER 09-1984
VUE EN PLAN
2eme ÉTAGE
COMBLES

ATELIER
D'ARCHITECTURE
MABOUILLE & MAILLÉ
47000 WALSCHENROUSSOU
TEL: 04 77 29 48 89
FAX: 04 77 31 05 39
OLIVIER PINET
ARCHITECTE - D.P.L.G.

MODIFIÉES
LE 22/01/04

AF DB



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 2 décembre 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

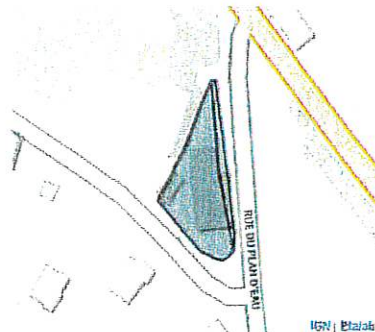
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

42440 NOIRETABLE

Code parcelle :
000-AB-434, 000-AB-415



Parcelle(s) : 000-AB-434, 000-AB-415, 42440 NOIRETABLE

7 pages



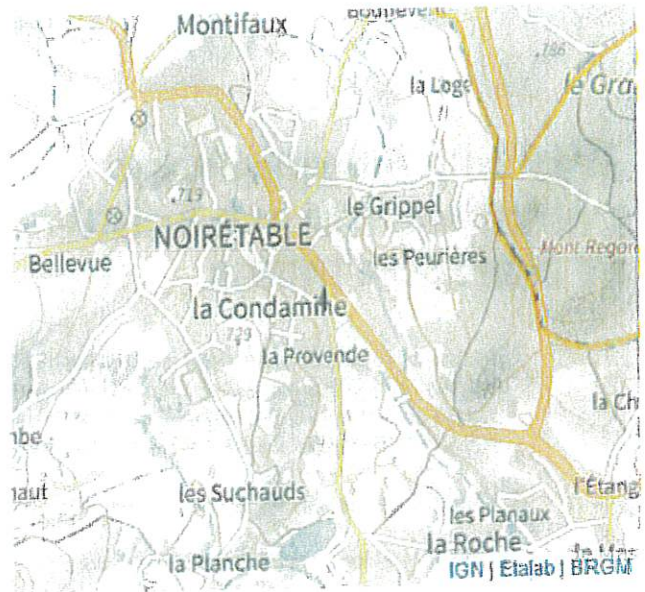
A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :






SISMICITÉ : 2/5

-  1 - très faible
-  2 - faible
-  3 - modéré
-  4 - moyen
-  5 - fort

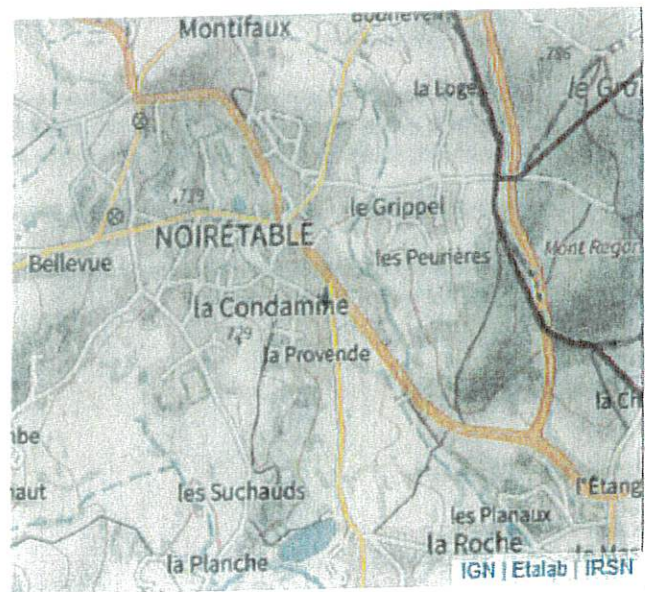
Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RADON : 3/3

-  1 : potentiel radon faible
-  2 : potentiel radon moyen
-  3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



RAPPEL

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :
<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en oeuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur


**Loire
Forez**
Agglo

Date et lieu

30/4/2026
Noiretable

Acheteur / Locataire



ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 0/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 5 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 6

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1328613A	07/08/2013	09/08/2013	21/11/2013	23/11/2013
INTE2124447A	07/07/2021	07/07/2021	09/08/2021	25/08/2021
INTE9000113A	13/02/1990	20/02/1990	16/03/1990	23/03/1990
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Poids de la Neige : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821215	26/11/1982	28/11/1982	15/12/1982	22/12/1982

AF DB

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

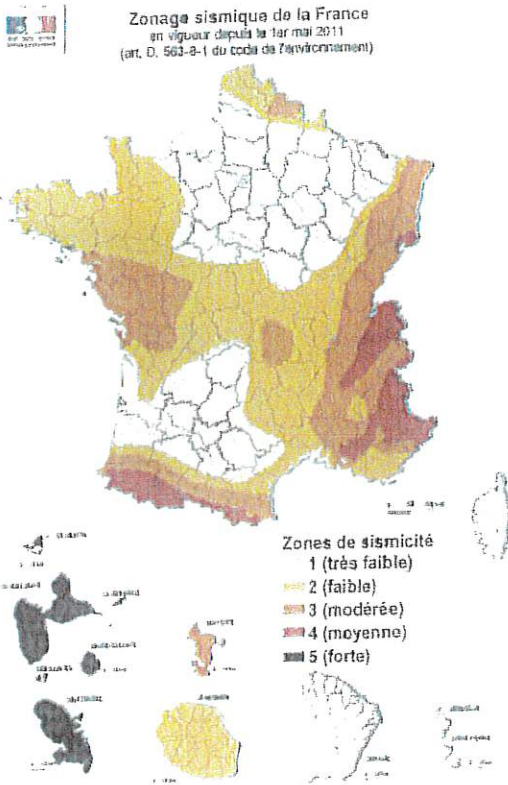
Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Station service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4058728
Garage et Station service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4058966
DLI et dépôt de charbon	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4058742
Atelier de réparation automobile	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4058744
Distribution d'hydrocarbure	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4058754

AF DB

Le zonage sismique sur ma commune






Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>