

CDC MONTS DE LACAUNE ET LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC - LACAUNE  
Place Général de Gaulle - 81230 LACAUNE

**Délibération relative à Résiliation du bail professionnel entre la CCMLHL et le Cabinet Médical  
du docteur Marc-Eric NOEL Maison pluridisciplinaire de santé**

Séance du 27 mai 2024  
Délibération n°D\_2024\_081

Nombre de conseillers

En exercice : 39

Présents : 29

Absents :

- dont suppléés : 0

- dont représentés : 6

Votants : 35

- dont « pour » : 35

- dont « contre » : 0

- dont abstention : 0

Le 27 mai 2024 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Monts de Lacauune et de la Montagne du Haut Languedoc, convoqué le 17 avril 2024, s'est réuni sous la présidence de Daniel VIDAL à Lacauune.

Présents : Max ALLIES, Véronique ARMENANT, Christian BARDY, Robert BARTHE, Alain BARTHES, Alexis BENAMAR, Jérôme BOUSQUET, Robert BOUSQUET, Marie-José BROUSSE, Alain CABROL, André CABROL, Isabelle CALVET, Richard COLLET, Francis CROS, Bernard DURAND, Jean-Claude DURAND, Pierre ESCANDE, Jacques FABRE, Denis MAFFRE, Georges MEROU, Antoine PROENCA, Jim RONEZ, Anne-Lise REBEL, Didier SENEGAS, Marie-Claude STAVROPOULOS, Christian THERON, Armelle VIALA, Daniel VIDAL, Vincent VIDAL

Représentés : Pierre BARDY représenté par Francis CROS, Marie CASARES représentée par Daniel VIDAL, Marie-Françoise CROS représentée par Didier SENEGAS, Michel FARENC représenté par Marie-José BROUSSE, Sandra RAMOND représentée par Jim RONEZ, Sylvie SOLOMIAC représentée par Robert BOUSQUET

Excusés : Evelyne BOUSQUET, Jacques CALVET, Jacqueline GRANIER, Moïse ROQUES

Secrétaire de séance : Robert BOUSQUET

Objet : **Résiliation du bail professionnel entre la CCMLHL et le Cabinet Médical du docteur Marc-Eric NOEL Maison pluridisciplinaire de santé**

Le Docteur Marc-Eric NOEL a signé le 14 décembre 2022, en tant que locataire, un bail à usage exclusivement professionnel pour l'exercice de la profession de médecin généraliste, avec la Communauté de Communes des Monts de Lacauune et de la Montagne du Haut-Languedoc (CCMLMHL), collectivité bailleresse pour un local au sein de la Maison pluridisciplinaire sise 20, avenue de la Liberté à 81230 LACAUNE (Annexe 1).

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024

Date de reception de l'AR: 29/05/2024

081-200066553-D\_2024\_081-DE

A G E D I

Date de l'AR d'annulation: 29/05/2024

Ce bail consistant en la location d'un bureau professionnel lui a été consenti à des conditions particulièrement préférentielles dans un objectif d'intérêt général majeur, celui de l'amélioration de l'offre de soins sur le territoire de la communauté de communes, objectif qui figure clairement dans le préambule du contrat susmentionné et en constitue donc une condition substantielle.

Le souci de la collectivité étant celui de l'installation et de l'exercice effectif des médecins, soignants et plus largement des professionnels du secteur médical et paramédical sur le territoire.

En réalité, le docteur NOEL n'a jamais exercé dans lesdits locaux depuis la signature du bail (16 mois et demi) et n'a pas non plus été remplacé par un de ses confrères.

Il occupe ainsi pour un loyer modique, un local qui pourrait être utilisé par un autre médecin ou d'autres soignants dont le territoire a grand besoin.

Des demandes visant à solliciter un local au sein de la maison pluridisciplinaire de santé ont d'ailleurs effectivement été transmises à la communauté de communes par divers soignants.

Ces demandes ne peuvent pour l'heure être satisfaites du fait de l'immobilisation de ce local non utilisé, non garni, non exploité...alors pourtant que les besoins réels de soins de la population plaident nettement en faveur de l'installation de professionnels divers : médecins, sage-femme, orthophoniste, psychologue...

Le Docteur NOEL n'est en outre plus domicilié personnellement dans le secteur mais à plus de 500 kilomètres de LACAUNE, le contrat de location pour son habitation personnelle sise sur LACAUNE (maison de 291 m<sup>2</sup>, 6 pièces, atelier de 109 m<sup>2</sup>, terrain de 1318m<sup>2</sup>) que la communauté de communes lui avait également consenti (avec un paiement de loyer) sous la condition expresse que ce dernier exerce son activité de médecin sur la commune de LACAUNE et/ou sur le territoire de la communauté de communes. pris fin le 7 novembre 2023.

Le docteur NOEL a indiqué être en arrêt maladie et ne pas savoir s'il reprendra un jour son activité, mais ne pas vouloir communiquer sa nouvelle adresse personnelle.

Un courrier de mise en demeure en date du 28 février 2024 lui a été délivré par LRAR le 05 mars 2024. Ce courrier de mise en demeure est produit en *Annexe 2*.

Dans ce courrier, il était rappelé au Docteur Noël que du fait de l'occupation du local de la maison pluridisciplinaire, sans installation de médecin, sans exploitation, sans exercice de la médecine, sans aucune information aux patients non plus qu'à la collectivité bailleuses, les missions de service public de la collectivité qui sont la cause du contrat signé, n'étaient pas remplies.

Le Docteur NOEL n'a opéré aucune modification quant à son domicile professionnel afin de bénéficier d'une adresse professionnelle auprès du conseil départemental de l'Ordre des médecins du TARN et visiblement profiter ainsi des avantages que cette adresse lui procure, pour un loyer plus que modique.

La lettre de mise en demeure qui lui a été adressée rappelle que l'intérêt général ne peut être mis au service d'un intérêt particulier, non plus qu'il ne doit avoir pour but de permettre de bénéficier d'un statut social et/ou financier grâce aux deniers publics.

En conséquence, il était demandé au Docteur NOEL de respecter les clauses du contrat de bail et particulièrement la clause 8 comportant clause résolutoire dans le délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée valant mise en demeure : exploitation et garniture du local, c'est-à-dire exercice de l'activité de médecin généraliste avec garniture de locaux à cette fin.

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024

Date de réception de l'AR: 29/05/2024

081-200066553-D\_2024\_081-DE

A G E D I

Date de l'AR d'annulation: 29/05/2024

Il lui était réclamé également la communication des attestations d'assurance obligatoires du local professionnel pour l'année 2022-2023 et pour l'année 2024, qu'il aurait dû transmettre spontanément, avec les mêmes conséquences à défaut de production (résiliation du bail).

Pour toute réponse, le Docteur NOEL envoyait à la communauté de communes, un mail qu'il avait adressé au Conseil départemental de l'Ordre des médecins, consistant simplement à informer celui-ci de la mise en demeure reçue.

La communauté de communes n'a obtenu aucune réponse quant au respect de la clause visée, et n'a reçu, qui plus est uniquement par mail et sans explications, que des documents correspondant à des appels de cotisations de son assureur, documents qui ne peuvent être considérés comme des attestations ou des justificatifs d'assurance de locaux.

De sorte que, le délai de deux mois, accordé au locataire est largement dépassé (présentation de la mise en demeure le 5 mars 2024), le contrat de bail dont il s'agit doit être résilié de plein droit. Il s'agit d'un intérêt sérieux et légitime pour la collectivité.

Le 06 mai 2024, la communauté de communes a été destinataire d'une lettre recommandée avec avis de réception en date du 03 mai 2024 émanant de « ALLIANZ Protection juridique » (Annexe 3)

Il y était indiqué que Monsieur NOEL, entendait « se prévaloir de l'article 9 B du contrat de bail » et mettait fin à celui-ci avec remise des clés pour le 30 avril 2024 pour « force majeure ».

Le signataire de la missive susvisée croyait pouvoir citer une jurisprudence (Cass. Civ.3, 19 septembre 2019, 18-18.921). Outre, que cette jurisprudence est citée à mauvais escient, le cas de force majeure invoqué par l'assureur ne saurait être retenu, puisque les informations sur l'état de santé du Docteur NOEL ne présente aucun caractère imprévisible ou dont il viendrait d'avoir brutalement connaissance (arrêt maladie depuis plusieurs années) et que, de plus, la production des attestations d'assurance n'est pas une obligation de nature à être empêchée par un arrêt maladie; cette production devant être un principe volontaire et à l'initiative du locataire.

Il convient enfin de noter que si la lettre de ALLIANZ Protection Juridique, est en date du 3 mai 2024 reçue le 6 mai, le Docteur NOEL demande une résiliation rétroactive au 30 avril 2024, qui plus est, sans avoir procédé à la restitution des clés.

Une date pour l'établissement d'un état des lieux de sortie n'ayant pas non plus été convenue. Les obligations locatives ne sont pas éteintes de ce fait.

En conséquence, une lettre recommandée avec avis de réception doit être transmise au Docteur NOEL (avec copie à l'assurance ALLIANZ Protection juridique) afin de l'informer de la résiliation du bail et convenir d'une date pour l'établissement d'un état des lieux et la restitution des clés.

Il est proposé aux membres du Conseil Communautaire d'autoriser le Président à signer la lettre recommandée avec avis de réception susmentionnée annexée à la présente délibération (Annexe 4).

Vu le contrat de bail professionnel en date du 14 décembre 2022 conclu entre la communauté de communes des monts de LACAUNE et de la Montagne du HAUT- LANGUEDOC et le Docteur Marc-Eric NOËL, Médecin Spécialiste en Médecine Générale dont l'identifiant RPPS est 10002167905 (Annexe 1),

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024

Date de reception de l'AR: 29/05/2024

081-200066553-D\_2024\_081-DE

A G E D I

Date de l'AR d'annulation: 29/05/2024

Vu la lettre de mise en demeure transmise par LRAR (2 C 166 957 60778) au Docteur Marc-Eric NOEL en date du 28 février 2024 et distribuée le 5 mars 2024 (*Annexe 2*),

Vu la lettre recommandée en date du 3 mai 2024 de ALLIANZ Protection Juridique (*Annexe 3*),

Vu le projet de LRAR résiliant le contrat de location entre la Docteur Marc-Eric NOEL, médecin et la Communauté de Communes (*Annexe 4*),

Il est proposé aux membres du Conseil Communautaire de :

- Approuver la résiliation de plein droit du contrat de bail professionnel en date du 14 décembre 2022 par suite de la mise en demeure restée sans effet,
- Autoriser Monsieur le Président à transmettre et signer la lettre de résiliation annexée à la présente délibération ainsi que tous documents y afférents en ce compris l'état des lieux de sortie et obtention de la restitution des clés

Entendu le rapport du Président,

Le Conseil Communautaire,

Le Président  
A l'unanimité des membres présents

- Approuve la résiliation de plein droit du contrat de bail professionnel du 14 décembre 2022 par suite de la mise en demeure restée sans effet,
- Autorise Monsieur le Président à transmettre et signer la lettre de résiliation annexée à la présente délibération ainsi que tous documents y afférents en ce compris et obtention de la restitution des clés
- Rappelle que si le preneur refusait de quitter les lieux, Monsieur le Président dispose d'une délégation à effet de demander son expulsion aurait lieu sur simple ordonnance de référé

En copie certifiée conforme

Le Secrétaire de séance – Fabrice ROUSQUET

Le Président – Daniel VIDAL

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Préfecture  
le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20\_\_\_\_  
et publié ou notifié  
le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20\_\_\_\_

Date de transmission de l'acte: 29/05/2024  
Date de réception de l'AR: 29/05/2024  
081-200066553-D\_2024\_081-DE  
A G E D I

Date de l'AR d'annulation: 29/05/2024