

République Française  
Département Charente  
**Salles d'Angles**

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12/12/2023

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	12	13

Vote
<b>A l'unanimité</b>
Pour : 13
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous préfecture de Cognac  
Le :  
Et  
Publication ou notification du :

L'an 2023, le 12 Décembre à 18:30, le Conseil Municipal de la Commune de Salles d'Angles s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur GÉRON Marcel, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 07/12/2023. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 07/12/2023.

**Présents** : M. GÉRON Marcel, Maire, Mmes : BAURÉ-BOUTHOLEAU Corinne, BELLENGUEZ Régine, BONNORON Christine, MICHEL Céline, PARTAUD Ingrid, VAN LANDEGHEM Florence, MM : LACROIX-PERRIN Rodolphe, MERY Olivier, MOUGIN Brice, MOURGERE Géraud, RONDEAU Bernard

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme VARACHAUD Annie à Mme BAURÉ-BOUTHOLEAU Corinne  
Excusé(s) : M. LACROIX Hervé

Absent(s) : M. BELLAVOINE Paul

**A été nommé(e) secrétaire** : Mme BONNORON Christine

### 2023-14-02 – MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE : BAIL PROFESSIONNEL.

Monsieur le Maire présente le projet de bail professionnel, concernant la Maison de santé Pluridisciplinaire, joint à cette délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- ACCEPTE le projet de bail professionnel proposé ;
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à la location des locaux professionnels de la Maison de Santé.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.  
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :  
En mairie, le 13/12/2023

Le Maire  
Marcel GÉRON



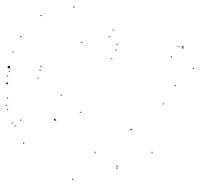
Envoyé en préfecture le 14/12/2023

Reçu en préfecture le 14/12/2023

Publié le



ID : 016-211603592-20231212-2023\_14\_02-DE





MAIRIE

SALLES D'ANGLES - 16130

3, Place André Hitier

05.45.83.71.13

secretariat@sallesdangles.com

## BAIL PROFESSIONNEL

**LA MAIRIE DE SALLES D'ANGLES, représentée par son Maire,**

D'une part, dénommé « le bailleur »,

D'autre part, dénommé « le locataire »

### **Article 1. Objet**

Le bailleur donne à bail au locataire qui accepte les biens désignés ci-après.

La location est soumise aux dispositions impératives de l'article 57-A précité de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, aux clauses et dispositions du présent contrat.

### **Article 2. Désignation de l'immeuble loué**

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés :

- Un cabinet professionnel d'une superficie de \_\_\_\_m<sup>2</sup> au sein de la maison de santé pluridisciplinaire de Salles d'Angles
- Une salle d'attente
- Un accueil secrétariat, une partie archives et stockage, des sanitaires
- Une salle de coordination
- Un espace de repos
- 1 place de stationnement

Un plan est annexé au contrat.

### **Article 3. Affectation des lieux loués**

Les locaux présentement loués sont destinés à l'exercice par le locataire de la profession de  
à l'exclusion de toute autre profession.

3-1 Sous location et cession

#### **Article 4. Durée du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de six années à compter du

Le locataire 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 locataire 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 locataire.

En cas de congé notifié par le locataire, 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 locataire en accord avec le bailleur.

#### **Article 5. Loyer**

Le loyer est fixé à la somme de \_\_\_\_\_ par an, soit \_\_\_\_\_ par mois.  
Le loyer convenu sera payable mensuellement au bailleur, le \_\_\_\_\_ de chaque mois, par virement.

#### **Article 6. Révision du loyer**

Le loyer sera indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE  
Le loyer sera exigible sans variation pour la première année du \_\_\_\_\_ date d'effet du présent bail, au \_\_\_\_\_  
A compter du \_\_\_\_\_ et pour chacune des années suivantes, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ait à formuler de demande particulière à cette fin.  
Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

#### **Article 7. Charges**

Les dépenses listées ci-après seront provisionnées sur avances de charges mensuellement et une régularisation sera effectuée chaque fin d'année :

- Les frais d'eau, d'électricité et de chauffage
- Les frais de téléphonie, Internet

Le locataire conserve à sa charge exclusive les frais d'entretien de (réparations).

### **Article 8. Paiement du loyer et des charges**

Le loyer sera payé à la trésorerie de Cognac, par virement.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement une quittance.

~~En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le locataire ou 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, un intérêt de retard sur la base de 1 % l'an.~~

### **Article 9. Contributions, impôts et taxes**

Le locataire devra payer les contributions personnelles mobilières, la contribution foncière des entreprises, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son activité, et auxquelles il est ou pourra être assujéti.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

### **Article 10. Etat des lieux loués**

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au preneur et sera annexé aux présentes. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être évoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat lors de la restitution des clés par le preneur, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

### **Article 11. Entretien des locaux loués**

Le locataire 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, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Il devra notamment entretenir en bon état les serrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, les canalisations, etc... ces travaux d'entretien étant à la charge du locataire et sous sa responsabilité.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Le locataire prendra toutes les 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.

Le locataire devra avertir 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.

Pendant toute la durée du bail, le locataire devra laisser le bailleur, son architecte et tous les 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.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

### **Article 12. Travaux**

Le locataire 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 par leur amélioration, ainsi que tous les 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 locataire.

Le locataire supportera sans indemnité de la part du bailleur, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation. Le locataire 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 locataire devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

### **Article 13. Réparations**

Le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

Il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 du Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit de force majeure.

Ne seront pas considérés comme des « réparations » au sens de la présente loi, les réparations intégrales ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Le locataire comme le bailleur, s'obligent à effectuer les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

## **Article 14. Obligation du locataire**

### **14.1. Destination des lieux**

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

### **14.2. Obligations d'exploiter et de garnir les lieux**

Le locataire 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.

### **14.3. Conditions de jouissance**

Le locataire 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, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

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

Le locataire 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.

## **Article 15. Assurances**

Le locataire s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution de l'immeuble mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds exploité, ainsi que la reconstitution 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'actusé 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 celle du bailleur.

Le locataire 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.

## **Article 16. Obligations du bailleur**

### **16.1. 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.

### **16.2 Responsabilité, recours**

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

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

Le locataire 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.

### **16.3 Visite des locaux**

Le locataire 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 17. Cession – Sous-location**

### **17.1 Cession**

Le locataire ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à une personne exerçant la même profession et avec l'accord préalable et écrit du bailleur.

Pour une cession à une personne exerçant une activité différente, l'accord du bailleur sera nécessaire.

Le locataire s'oblige à aviser le bailleur un mois avant régularisation de la cession de sa clientèle, en indiquant les nom et adresse de son successeur ainsi que les lieux, 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 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.

### 17.2 Sous-location

La sous-location partielle des lieux au profit d'un tiers est admise sous réserve de l'agrément préalable et écrit du bailleur. Le cas échéant, le locataire doit envoyer une demande écrite au bailleur, comprenant le projet de contrat de sous-location, et obtenir l'accord de ce dernier avant de pouvoir sous-louer. Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte.

L'activité exercée par le sous-locataire doit être identique à celle exercée par le locataire principal, sauf si autorisation expresse du bailleur.

La durée de sous-location ne peut être consentie pour une durée supérieure à celle du bail principal, le locataire principal ne pouvant donner au sous-locataire plus de droits que ceux dont il dispose lui-même. En cas de cessation du contrat de bail principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux.

Le montant du loyer payé par le sous-locataire au locataire, ne peut excéder celui versé par le locataire principal.

En cas de sous-location, le locataire restera responsable solidairement envers le bailleur avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

Le locataire principal est le seul interlocuteur auprès du bailleur, pour le règlement du loyer. A charge pour lui, de récolter le loyer auprès du sous-locataire.

### Article 18. Restitution des locaux

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il encourait une astreinte de 150 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 à 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tout occupant 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.

Avant de déménager, le locataire devra préalablement à tout évènement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la contribution foncière des entreprises, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours 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.

Il sera procédé, en la présence du locataire dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

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

Le locataire 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 clefs. Le règlement des sommes dues par le locataire aura lieu à la première demande du bailleur.

#### **Article 19. Dépôt de garantie**

La location est consentie sans dépôt de garantie.

#### **Article 20. Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreint de 150 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 à 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes du présent acte.

#### **Article 21. Clauses de différend**

A défaut d'accord amiable, les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Salles d'Angles, le

En deux exemplaires originaux.

Envoyé en préfecture le 14/12/2023

Reçu en préfecture le 14/12/2023

Publié le

ID : 016-211603592-20231212-2023\_14\_02-DE



Mairie de Salles d'Angles

Le locataire,

Le Maire,



Envoyé en préfecture le 14/12/2023

Reçu en préfecture le 14/12/2023

Publié le



ID : 016-211603592-20231212-2023\_14\_02-DE